RENTAL MARKET REPORT

Toronto CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

TORONTO HIGHLIGHTS: Toronto vacancy rate at an all time high

October 2004 Survey

Toronto's rental market continued to ease. CMHC's 2004 *Rental Market Survey* indicated Toronto's vacancy rate rose to a new high of 4.3 per cent. Toronto's vacancy rate was sparked by weaker rental demand and competition from alternative forms of rental. On the demand side, low mortgage rates helped sustain the cost gap between owning and renting encouraging first time buying. On the supply side, larger rent reductions for condominium rental accommodation, compared to conventional rental, ensured better value in the condominium rental market in recent years and kept vacancies tighter in this segment. Unlike the last several years, the rise in rental apartment vacancies was more subdued this year. Stronger job growth combined with improved immigration levels added to net rental demand. Similarly, apartment ownership completions, geared to end users, eased in 2004. Since pre-sold condos take three years to complete after purchase, a high but slower pace of completions meant fewer renters were vacating their rental suites to take occupancy of their new condominium apartments.

continued on page 2

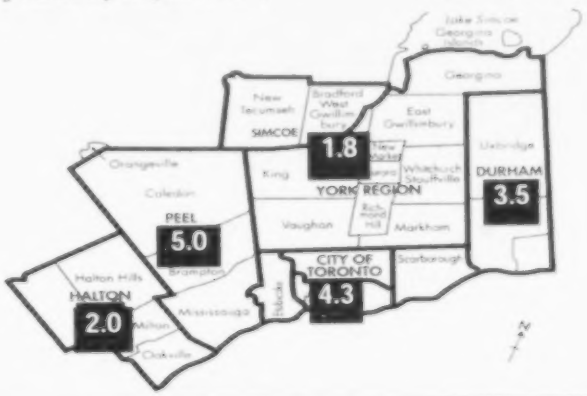
IN THIS ISSUE

1. Toronto rental market eases further in 2004
2. Summary-highlights
3. Toronto CMA vacancy rate reaches another high
4. Vacancies jump most in 905
6. Toronto rents remain flat
8. Vacancy/Rents by Unit Size
9. Rental Market Outlook
10 Methodology, Definitions

Vacancy and Rent Tables

11. Row vacancies/avg rents
12. Apartment vacancy rates
13. Apartment avg rents
14. Apartment universe
15. Availability / Vacancy Rates
16. Vacancy/Rents by Height

Vacancy Rates By Region (2004) *Toronto CMA*



CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Ted Tsiakopoulos
(416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02647/

Higher vacancies have limited a landlord's ability to move rents higher. This is in stark contrast to the stronger rent increases witnessed immediately following the introduction in 1998 of the *Tenant Protection Act(TPA)* legislation. During the early stages of the TPA, stronger demand enabled landlords to move rents closer to market upon units being vacated. With more units staying vacant longer during the past several years, declining demand has resulted in a downward adjustment in market rents and therefore asking rents. Unnoccupied units have been impacted most as landlords have resorted to filling vacant units through the use of numerous incentives.

CANADIAN HIGHLIGHTS: Vacancy rates on the rise in other Canadian Centres

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have added new rental supply in some centres.

Despite the higher vacancy rates, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need; for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units are required.

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay, and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates.

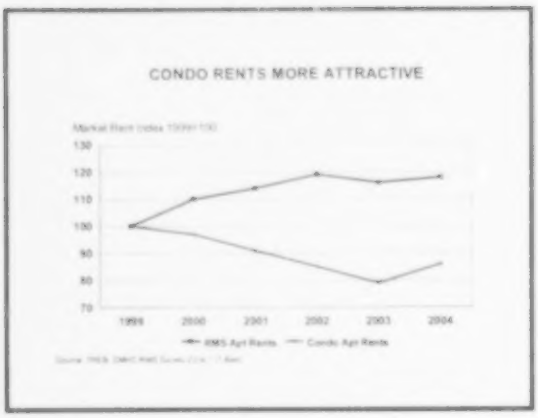
A new measure called the availability rate has been introduced on a pilot basis this year in all 28 major centres across Canada. The average rental apartment availability rate in Canada's 28 major centres was 3.9 per cent in October 2004.

Apartment Vacancy Rates : Major Metro Areas (All units)	2003	2004
Atlantic Region		
St. John's	2.0	3.1
Halifax	2.3	2.9
Saint John	5.2	5.8
Quebec Region		
Gatineau	1.2	2.1
Montreal	1.0	1.5
Quebec	0.5	1.1
Sherbrooke	0.7	0.9
Saguenay	5.2	5.3
Trois-Rivieres	1.5	1.2
Ontario Region		
Hamilton	3.0	3.4
Kingston	1.9	2.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Oshawa	2.9	3.4
Ottawa	2.9	3.9
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Greater Sudbury	3.6	2.6
Thunder Bay	3.3	5.0
Toronto	3.8	4.3
Windsor	4.3	8.8
Prairie Region		
Calgary	4.4	4.3
Edmonton	3.4	5.3
Regina	2.1	2.7
Saskatoon	4.5	6.3
Winnipeg	1.3	1.1
British Columbia Region		
Abbotsford	2.5	2.8
Vancouver	2.0	1.3
Victoria	1.1	0.6
Total	2.2	2.7

TORONTO 2004 RMS SUMMARY

Vacancy Rates	2003	2004
Bachelor	4.2%	4.1%
1-Bedroom	3.9%	4.3%
2-Bedroom	3.7%	4.5%
3-Bedroom+	3.6%	4.1%
Total	**3.8%**	**4.3%**

Average Rents	2003	2004
Bachelor	$731	$727
1-Bedroom	$884	$886
2-Bedroom	$1040	$1052
3-Bedroom	$1211	$1235
Total	**$964**	**$973**



Demand and Supply Factors Impacting Vacancies in 2004

CMHC's 2004 rental market survey results indicated a rise in Toronto's vacancy rate to 4.3% from 3.8% in 2003. While vacancies continued to trend higher, increases were more subdued in this year's survey.

What demand and supply factors contributed to the rise in the Toronto vacancy rate to its highest level ever? Firstly, the shift of tenure from renting to owning, while slowing, continued to remain strong triggering additional vacancies. A stronger job market helped fuel household incomes and helped mitigate the rise in carrying costs making homeownership viable for first time buyers. The proof is in Toronto's affordability ratio which measures the share of income allocated to principal, interest payments and taxes. Since 2001, housing costs as a share of income have remained stable despite noticeable housing price increases. Traditionally, first time buyers start their home search in the resale market. Existing home sales are poised for another record year in 2004.

Secondly, more investor held condominiums have come on stream, competing directly with purpose built rental accommodation in 2004. Rent discounts have been more common in the condo rental market compared to the conventional apartment market, according to Toronto Real Estate Board data. The result has meant better value in the secondary rental market and has helped canibalize some potential lease up activity in the conventional rental stock. Indeed, condo rental vacancy rates have edged lower this year despite a continued uptick in conventional apartment vacancy rates.

Alternatively, some factors have added to net rental demand. Most notable examples include stronger immigration flows and fewer apartment completions geared to end users. On the immigration front, the impact of SARS and other geopolitical concerns have eased resulting in a pick-up of immigration flows since last fall. Key to rental demand historically has been the immigration factor which offered more support in 2004.

Secondly, new condo apartment completions targetted to end users are off their peaks from last year. First time buyers find condominium housing more appealing due to its degree of affordability. A record number were in the new condo market purchasing their new home several years ago. Fewer completions in 2004 has meant less supply pressures. This resulted in fewer tenants vacating their rental suites to take advantage of occupancy.

HOUSING NOW
Your Link to the Housing Market

Local Information -- National Consistency

•Enjoy local market insights through expert commentary by local analysts

•Plan and establish risk levels for your business and identify opportunities

•Stay ahead of the competition-- make informed strategic decisions with the use of current data

To order or for more information please call
1-800-493-0059

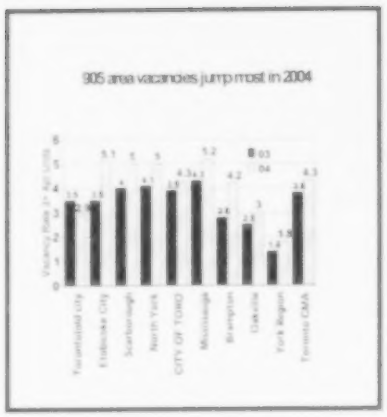
Taken together, these factors added to net rental demand causing vacancy rates to rise at a slower pace this year.

Demand subsides for most bedroom types

Most bedroom types experienced increases in vacancies in 2004. One bedroom and two bedroom units were notable examples. Alternatively, after jumping in previous years, bachelor unit vacancies eased this year. The explanation is found in rent increases which have been more aggressive for larger suites relative to smaller bachelor suites over the past twelve months.

905 vacancies rise most

Activity across major submarkets reveals that while the level of vacancies were highest in "416" areas, rates jumped most in "905" areas. Brampton and Mississauga were notable examples. Here the movement to home ownership has remained strong. This is evident when observing stronger MLS sales activity feeding through to home prices in "905" vs a softer pace of home sales and price growth in the more expensive city zones. Toronto City (zones 1-4) bucked the upward trend in vacancies posting declines this year. A slower pace of condo apartment completions catered to end users, particularly in the city core, also helped keep a lid on vacancies. Alternatively, suburban communities within the new amalgamated city such as Scarborough, Etobicoke and North York continued to post increases in vacancies.



Availability rate high where vacancies jump most

CMHC in this year's survey introduced the availability rate. A unit is considered available if the existing tenant has given or has received an official notice to move and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant. Availability is a much broader definition of rental supply. As of October of 2004, the Toronto CMA availability rate stood at 6.2 per cent. Toronto's availability rate is just shy of two percentage points above the vacancy rate. This difference can be thought of as a proxy for the degree of turnover. Whether availability levels or turnover rates are observed, "905" communities have posted results above average CMA levels. A jump in vacancies has created more choice for tenants particularly in communities like Brampton and Mississauga where rent reductions are the norm. This is in stark contrast to the early days of the TPA when tenants refrained from vacating their suites in search of better value due to fears of facing substantially higher market rents.

A higher availability rate has more negative implications for landlords and/or investors. It implies higher potential revenue losses at a time when marketing expenses and operating costs are climbing.

2004 GTA Condominium Apartment Survey

During the month of June 2004, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducted its annual survey of residential condominiums in the Greater Toronto Area. Only condominium apartment projects were surveyed. This study serves as a complement to CMHC's annual survey of privately initiated rental accommodation in the Rental Market Survey (RMS).

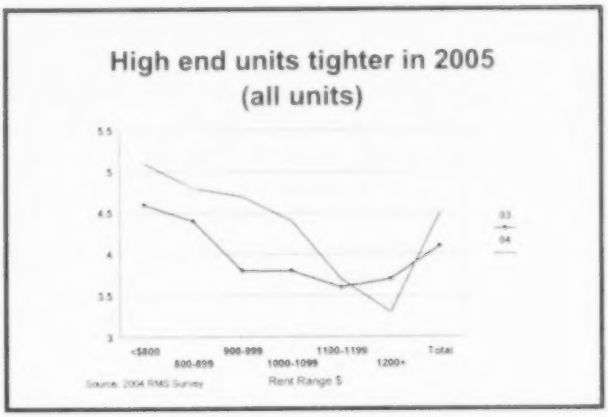
The main objective of the condominium survey is to identify the extent to which condominiums are being offered for rent, and find the subsequent rental vacancy rate. The data was collected for all regions within the GTA, including Toronto, York Region, Peel Region, Halton Region and Durham.

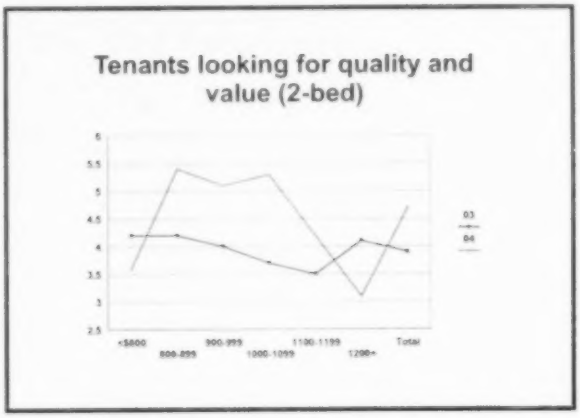
To order your report please call:
1-800-493-0059

Vacancy Rates By Rent Range By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2003-2004

RENT RANGE	Bachelor		RENT RANGE	1 Bedroom		2 Bedroom	
	2003	2004		2003	2004	2003	2004
< $600	4.4	6.9	< $800	4.8	5.6	4.2	3.6
$600-699	5.9	4.7	$800-899	4.6	4.6	4.2	5.4
$700-799	3.6	3.8	$900-999	3.5	4.0	4.0	5.1
$800-899	3.8	4.2	$1000-1099	4.0	2.8	3.7	5.3
$900-999	6.1	3.0	$1100-1199	3.2	2.1	3.5	4.2
$1000 and over	**	0.2	$1200 and over	2.2	2.3	4.1	3.1
Total	4.4	4.4	Total	4.2	4.4	3.9	4.7

RENT RANGE	3 Bedroom		RENT RANGE	All Units	
	2003	2004		2003	2004
< $900	0.6	2.1	< $800	4.6	5.1
$900-999	3.8	6.9	$800-899	4.4	4.8
$1000-1099	4.1	4.2	$900-999	3.8	4.7
$1100-1199	4.1	4.0	$1000-1099	3.8	4.4
$1200-1299	4.0	5.1	$1100-1199	3.6	3.7
$1300 and over	3.6	3.7	$1200 and over	3.7	3.3
Total	3.8	4.4	Total	4.1	4.5

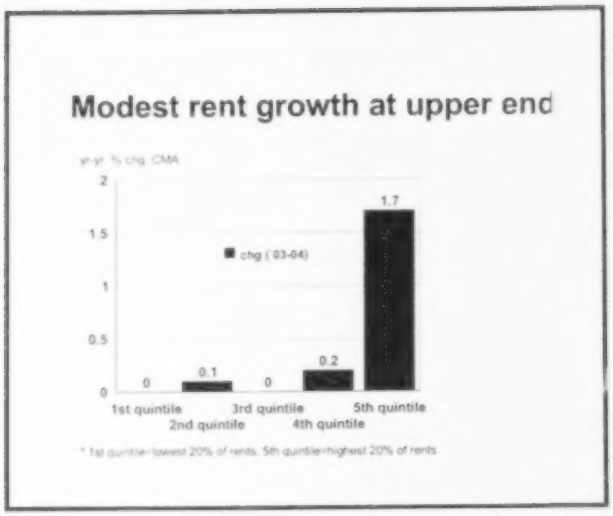


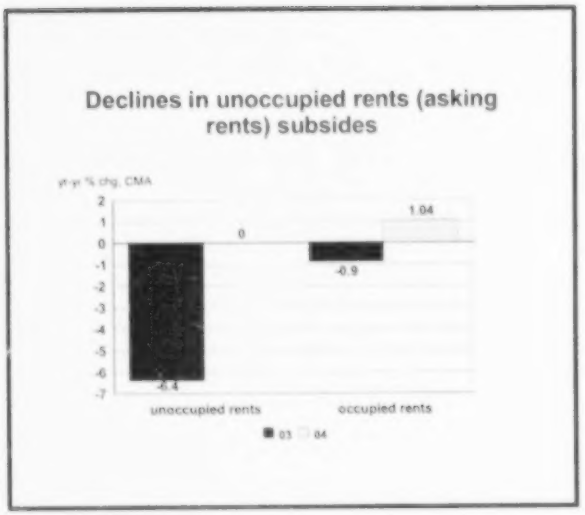


Overall Vacancy Rates Lower at Higher Rent Ranges in 2004

Rental availability jumped across the entire spectrum of rents over the past several years, particularly at the high end. The period between 2000-2003 was characterized as a period when the cost gap between owning and renting was small enough to keep vacancies high at the high end. However in 2004, overall vacancy rates are falling at higher rent ranges. More meaningful reductions in rent at the high end last year helped translate into tighter conditions in 2004. In addition, housing affordability has likely reached a peak. Taken together, the shift of tenure while remaining strong, likely slowed this year with more tenants pursuing opportunities within the rental market. Indeed, vacancy rates steadily tightened at higher rent ranges suggesting tenants were in search of better quality accommodation.

While high end vacancies dropped in the core, on the most part they increased across the new city and other 905 districts. This suggests that competitive pressures from higher end condo rentals are stronger in neighbouring areas surrounding the core. Notable examples include Etobicoke, Scarborough and Mississauga where apartment completions are up this year vs the same time in 2003.





Toronto Overall Rents Remain Flat in 2004

According to 2004 survey results, overall rents inched higher by 0.9 per cent this year on the tale of a 1.1 per cent decline registered in last year's survey. Rent increases have been flat over the past two years unable to match the general rate of inflation. An analysis of rent increases by bedroom type shows increases were stronger for two and three bedroom units running just shy of inflation. Alternatively, bachelor and one bedroom rent increases were negligible.

What factors are contributing to a flat rent profile in 2004? Firstly, asking rents on vacated units (unoccupied) have remained stable in this year's survey. This time last year, rent reductions were the norm as landlords were challenged to fill vacant units. Apartment units were most likely vacated in response to improved homeownership affordability in recent years. While low mortgage rates continue to encourage the shift to homeownership, this shift is slowing. Similarly, high end vacancy rates or vacancies for units competing with homeownership have dropped since 2003. This suggests that the duration of vacancy or lease up time has shortened. Consequently, the average landlord was less likely to cut rents aggressively. Indeed, asking rents on unnocuppied units remained flat this year, compared to a six per cent decline in last year's survey. Instead, other non price incentives such as free parking, appliance give- aways and selected renovations/upgrades to suites were offered preventing rents from falling further.

A second factor keeping rents stable was the goal of preserving existing tenancies. Few if any landlords attempted to pass even the minimum rent review guideline increases onto existing tenants in 2004. However, modest increases were witnessed, with rents on occupied units rising by over one per cent.

Rents rise at high end

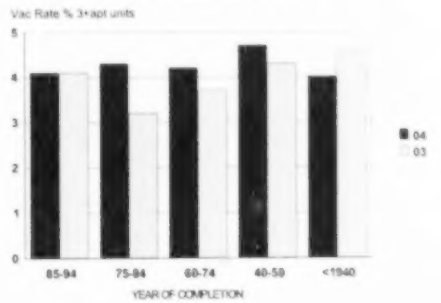
While competitive pressure from investor held condos remained strong, the all important apartment completions segment geared to end users softened, putting a lid on vacancies at the high end. This helped rents post increases at the high end. Alternatively, tenants at the low end were not likely candidates for homeownership given the larger cost gap between owning vs renting. Instead, movement within the rental stock was the norm, resulting in greater turnover and less price pressure.

Rents in 416 hold up

With condo apartment completions pausing and vacancies dropping in core districts, rent increases were more common in 416 communities. Alternatively, rising vacancy rates in core 905 districts resulted in rent reductions.

Vacancy Rates and Average Rents By Age of Structure and Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2003-2004										
Vac Rate	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Data Available	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A
Pre 1940	4.6	4.0	7.4	5.7	3.6	3.6	4.4	3.6	1.4	3.6
1940-1959	4.3	4.7	3.7	5.7	4.9	5.3	3.8	3.9	4.3	2.9
1960-1974	3.7	4.2	3.5	3.1	3.8	4.2	3.6	4.5	3.8	4.0
1975-1984	3.2	4.3	4.0	1.6	2.9	3.1	3.3	5.2	2.9	5.5
1985-1994	4.1	4.1	**	**	5.4	2.7	4.3	5.0	0.7	**
1995 and After	**	8.0	**	**	**	**	**	7.1	**	**
Total	3.8	4.3	4.2	4.1	3.9	4.3	3.7	4.5	3.6	4.1
Avg Rent										
No Data Available	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A
Pre 1940	916	913	650	660	868	860	1,102	1,112	1,507	1,440
1940-1959	870	881	690	689	820	821	953	974	1,128	1,331
1960-1974	970	978	748	752	890	892	1,029	1,037	1,210	1,221
1975-1984	1,050	1,063	785	796	964	976	1,126	1,114	1,220	1,223
1985-1994	1,038	1,068	**	**	958	964	1,094	1,124	1,109	**
1995 and After	**	1,461	**	**	**	**	**	1,583	**	**
Total	964	973	731	727	884	886	1,040	1,052	1,211	1,235

Vacancy rates rise across most structure ages



To succeed in today`s market you need

THE INFORMATION EDGE

CMHC is the source for expert housing market analysis

Rental Market/Housing Now/Housing Outlook Reports

Annual Housing Outlook Conferences

Custom Data Runs and Special Tables

Call 1-800-493-0059 today to get the information edge

Vacancy Rates and Average Rents By Size & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2003-2004										
Vac Rate	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	3.5	3.8	5.2	4.0	2.6	2.6	3.9	4.9	2.4	1.6
6 - 19 Units	4.8	5.3	5.3	4.6	5.2	6.2	4.3	4.7	5.1	4.0
20 - 49 Units	4.3	4.4	7.1	5.7	4.1	4.4	3.7	3.8	2.1	2.6
50 - 99 Units	3.7	4.3	3.6	4.6	4.1	4.6	3.5	4.1	2.7	3.5
100+ Units	3.6	4.3	3.2	3.2	3.7	4.0	3.6	4.7	3.8	4.5
Total	3.8	4.3	4.2	4.1	3.9	4.3	3.7	4.5	3.6	4.1
Avg Rent										
3 - 5 Units	948	970	588	643	856	850	997	1,064	1,164	1,180
6 - 19 Units	853	886	584	636	767	800	943	979	1,215	1,210
20 - 49 Units	875	868	668	655	834	822	983	996	1,276	1,240
50 - 99 Units	917	923	720	717	859	856	981	989	1,106	1,176
100+ Units	1,008	1,019	778	786	919	924	1,081	1,086	1,234	1,252
Total	964	973	731	727	884	886	1,040	1,052	1,211	1,235

Mortgage Loan Insurance for Energy Efficient Homes - Rental Properties

CMHC is proud to introduce mortgage loan insurance enhancements to support the development of energy-efficient housing. On a two year pilot basis, CMHC will now provide eligible borrowers with a 10% refund on their mortgage loan insurance premiums when a rental residential property (such as an apartment, retirement or nursing home) is constructed to meet Natural Resources Canada (NRCan) energy standards or renovated using energy efficiency measures. These energy-efficient improvements will also be recognized in the value assessment of the project.

Discuss and arrange a CMHC insured mortgage with your financial institution.

Toronto Rental Market Outlook 2005

An upward trending vacancy rate suggests pricing power will be limited in Toronto's rental apartment market during 2005. Tenants will continue to be in the driver's seat, limiting a landlord's ability to push rents higher. Market rents will be constrained as demand will be hardpressed to match the growing supply of available units. This strongly points to rent increases remaining flat or negative on an after inflation basis.

What factors will limit potential rent increases next year? Firstly, timelier information from industry contacts as of November shows a jump in vacancies. Potential rate hike notices are usually reviewed during this time of year. Landlords will attempt to minimize vacancy losses. This means the risk of triggering additional vacancies by introducing rent increases for sitting tenants will be avoided at all costs. Look for landlords to hold the line on rents for sitting tenants through 2005.

Secondly, uncertainty regarding rent legislation will mean landlords increasingly will rely on non price incentives to fill vacant units. In the past this has taken the form of free parking, travel or appliance give aways and extensive renovations on existing suites.

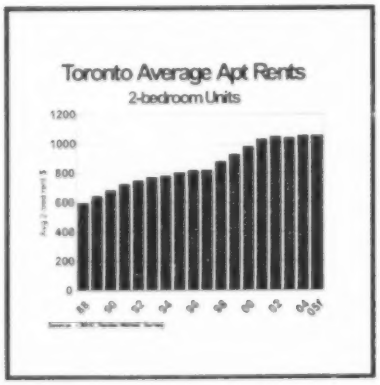
Expect more of the same as landlords attempt to avoid rent reductions in a new legislative environment which proposes a freeze on rent increases.

Negligible rent increases available at the low end of the market is a third factor which will limit rent increases next year. It has long been argued that in periods of high demand and rising market rents similar to the period immediately following the TPA (1998-2001), more affordable units are ones that turn over less. With overall vacancy rates jumping most at the low end last year and this year, low end unit rents have adjusted closer to market.

This constrained pricing environment will be the result of rising vacancy rates. After a slight pause in the magnitude of increases in vacancies this year, vacancy rates will jump to an all time high next year. New home completions, particularly from the condo apartment front, will rise to the forefront as the biggest challenge to the rental apartment market. A temporary relief in condo apartment completions this year, will be met with a surge next year. As of October of this year, there were just shy of 25,000 condo apartment units under construction in the Toronto area, representing a 16 year high. It is estimated that 14,000-16,000 apartment completions will come on stream on an annual basis over the next two years. Recent surveys suggest as much as 75 per cent of these completions will be from end user purchases of which 60 per cent were from first time buyers of years past. This translates to 6700 units that first time buyers will take occupancy of during the next 12 months. Some of these past purchasers have already started taking occupancy, as stronger apartment completions over the latest months has coincided with higher vacancies.

Secondly, while improved home ownership affordability was the main trigger of rising apartment vacancies in the recent past, it will take on a lesser role ahead. Affordability while remaining high is set to deteriorate through 2005, suggesting fewer first time buyer participants in the housing market. It is more likely that first time buying will likely come from young adults living at home longer who opted to bypass rental accommodation altogether.

There are also other factors alongside homeownership affordability that will act as less of a drag on the rental apartment market. These factors include a strong job market and steady improvement in immigration. Nevertheless, CMHC believes that competition from the supply side, namely from condos that end users and investors take possession of, should be strong enough to offset these positive demand factors. CMHC predicts that the Toronto vacancy rate will rise to 5 per cent in 2005 while rents remain flat.



Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures. The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below). **Rent:** The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit. **Rental Apartment Structure:** Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. **Rental Row Structure:** Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. **Vacancy:** A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Toronto CMA Zone Boundaries

Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
1	Toronto (Central)	C.P.R. Line	City Limit & Don River	Lake Ontario	Bathurst St. (East Side)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (East)	City Limit	City Limit	Lake Ontario	Don River	1, 18-29, 69-85
3	Toronto (North)	City Limit	City Limit	C.P.R. Line	City Limit (Bathurst St. East Side)	117-142
4	Toronto (West)	City Limit	Bathurst St. (West Side)	Lake Ontario	City Limit	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (South)	Bloor St. West	Humber River	Lake Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (Central)	Highway 401	Humber River	Bloor St. West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (North)	Steeles Ave.	Humber River	Highway 401	Etobicoke Creek	244-250
8	York City					150-176
9	East York (Borough)					180-196
10	Scarborough (Central)	Highway 401	Brimley Rd. & McCowan Rd.	Lake Ontario	City Limit	334-353, 369-373
11	Scarborough (North)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	374-378
12	Scarborough (East)	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	Lake Ontario	Brimley Rd. & McCowan Rd.	330-333, 354-368, 802
13	North York (Southeast)	Highway 401	City Limit	City Limit	Yonge St.	260-274
14	North York (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401	Yonge St.	300-307, 321-324
15	North York (Southwest)	Hig[illegible] / 401	Yonge St. & City Limit	City Limit	City Limit	275-287
16	North York (North Central)	Steeles Ave.	Yonge St.	Highway 401	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (Northwest)	Steeles Ave.	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	Highway 401	Humber River	289-296, 311-316
18	Mississauga (South)	Dundas St.	Etobicoke Creek	Lake Ontario	City Limit	500-515, 540
19	Mississauga (Northwest)	Highway 401	Credit River	Dundas St.	City Limit	516, 550
20	Mississauga (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Dundas St.	Credit River	517-532
21	Brampton (West)	#10 Side Road	Heart Lake Rd.	Steeles Ave.	Second Line	570-576
22	Brampton (East)	Highway 7	Torbram Rd.	Steeles Ave.	Heart Lake Rd.	560-564, 576.03
23	Oakville Town					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Toronto CMA Zone Boundaries Continued

Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Georgina Township					470-475
	Georgina Island					476
27	Markham Town					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-593
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					483-485

Private Row Vacancy Rates and Average Rents by Zone and Bedroom Type

October 2004 - Toronto CMA

Zone and	Area	All Units		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate
1-4	Toronto City	**	**	**	N/U	**	**
6	Etobicoke (Central)	**	**	**	**	**	**
7	Etobicoke (North)	$1,132	10.3	$957	8.0	$1,229	11.6
5-7	Etobicoke City	$1,212	6.7	**	5.4	$1,303	7.5
8	York City	**	**	N/A	**	**	**
9	East York (Borough)	$1,197	2.4	N/U	N/U	**	1.9
11	Scarborough (North)	**	**	**	**	**	**
10-12	Scarborough City	**	**	**	**	**	**
14	North York (Northeast)	**	**	**	**	**	**
17	North York (Northwest)	$1,178	6.0	$976	2.3	$1,196	6.4
13-17	North York City	$1,284	5.0	**	3.4	$1,303	5.3
1-17	Metropolitan Toronto	$1,253	5.3	$1,079	4.7	$1,294	5.5
18	Mississauga (South)	**	**	N/A	N/A	**	**
20	Mississauga (Northeast)	$1,247	3.5	**	2.8	**	3.7
18-20	Mississauga City	$1,308	3.8	**	**	$1,334	3.9
21-22	Brampton City	**	5.8	**	4.9	**	6.1
23	Oakville Town	**	**	**	**	**	**
26	Aurora, Newm., Whit-St.	N/A	**	N/A	5.7	N/A	**
25-27	York Region	**	**	N/A	5.7	**	**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	**	4.7	**	**	**	7.4
18-31	Remaining Toronto CMA	$1,227	4.5	**	**	$1,272	4.5
1-31	Toronto CMA	$1,242	5.0	$1,045	4.7	$1,285	5.1

Private Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
October 2004 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1	Toronto (Central)	3.3	2.4	3.8	3.4	3.0	2.1	3.6	2.0	**	3.4
2	Toronto (East)	3.7	4.3	4.1	5.5	4.2	3.6	2.6	4.8	**	**
3	Toronto (North)	3.6	3.0	4.3	3.1	3.1	2.7	4.0	3.0	4.8	4.8
4	Toronto (West)	3.7	3.2	4.8	4.1	3.9	2.9	2.7	3.2	0.0	0.9
1-4	**Toronto (Old City)**	**3.5**	**2.9**	**4.3**	**3.6**	**3.3**	**2.7**	**3.5**	**2.9**	**2.7**	**3.7**
5	Etobicoke (South)	3.4	4.2	2.6	6.3	4.1	4.2	3.1	4.0	0.6	**
6	Etobicoke (Central)	3.6	5.2	1.2	5.1	4.5	6.3	3.1	5.2	4.0	3.4
7	Etobicoke (North)	3.2	6.9	0.0	17.0	3.7	2.3	3.5	7.5	1.9	9.2
5-7	**Etobicoke**	**3.5**	**5.1**	**2.2**	**6.4**	**4.2**	**5.0**	**3.2**	**5.2**	**3.1**	**4.9**
8	**York**	**3.6**	**4.1**	**3.1**	**5.0**	**4.5**	**4.6**	**2.9**	**3.4**	**	**2.1**
9	**East York**	**5.3**	**6.4**	**8.2**	**5.7**	**5.9**	**7.6**	**4.6**	**4.9**	**2.6**	**5.1**
10	Scarborough (Central)	3.8	5.4	4.6	9.5	4.7	5.5	3.0	5.3	3.2	3.3
11	Scarborough (North)	4.7	4.2	**	3.4	3.8	4.1	5.4	4.7	4.5	2.1
12	Scarborough (East)	3.9	4.9	5.9	1.3	3.2	6.3	4.2	4.5	4.1	4.5
10-12	**Scarborough**	**4.0**	**5.0**	**4.3**	**6.2**	**4.2**	**5.4**	**4.0**	**4.9**	**3.9**	**3.7**
13	North York (Southeast)	6.1	6.4	3.4	5.2	5.3	5.7	6.2	6.5	7.8	7.6
14	North York (Northeast)	2.4	4.5	**	2.5	1.9	5.1	1.8	4.1	4.9	4.4
15	North York (Southwest)	3.7	4.9	3.0	4.7	3.9	6.3	3.5	4.1	4.3	2.0
16	North York (N. Central)	2.8	2.9	3.6	4.8	3.3	3.3	2.5	2.9	2.2	2.0
17	North York (Northwest)	4.3	5.5	4.2	6.7	4.9	4.9	4.2	6.0	2.7	5.1
13-17	**North York**	**4.1**	**5.0**	**3.8**	**5.1**	**4.1**	**5.1**	**3.9**	**5.0**	**4.5**	**4.6**
1-17	**Toronto**	**3.9**	**4.3**	**4.2**	**4.1**	**4.0**	**4.3**	**3.7**	**4.4**	**3.7**	**4.3**
18	Mississauga (South)	5.7	6.2	4.6	3.7	5.5	6.6	5.8	6.3	7.1	5.0
19	Mississauga (Northwest)	2.9	3.0	**	**	2.1	1.7	3.8	3.7	1.6	**
20	Mississauga (Northeast)	3.2	4.9	**	3.7	3.6	4.3	3.2	5.5	2.8	4.3
18-20	**Mississauga City**	**4.3**	**5.2**	**3.1**	**3.4**	**4.4**	**5.0**	**4.4**	**5.6**	**4.0**	**4.5**
21	Brampton (West)	4.5	5.8	**	5.5	3.6	4.9	5.4	6.8	**	2.7
22	Brampton (East)	0.7	2.2	0.0	4.1	0.4	1.2	0.6	2.8	**	1.7
21-22	**Brampton City**	**2.8**	**4.2**	**2.8**	**5.1**	**2.5**	**3.6**	**3.1**	**5.0**	**1.5**	**2.0**
23	**Oakville**	**2.5**	**3.0**	**2.3**	**	**2.8**	**3.8**	**2.5**	**2.7**	**1.7**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	0.9	1.7	1.4	0.0	0.6	1.1	1.0	2.1	**	3.8
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	2.0	2.5	**	3.8	1.7	2.1	2.3	2.7	**	4.2
27	Markham	1.2	0.7	0.0	8.3	1.2	0.2	1.3	0.9	0.0	0.0
25-27	**York Region**	**1.4**	**1.8**	**2.1**	**1.9**	**1.2**	**1.2**	**1.6**	**2.0**	**0.6**	**3.1**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	2.3	4.0	**	**	**	0.6	2.9	5.8	**	**
29	Milton, Halton Hills	1.4	2.0	2.8	0.0	2.3	2.5	1.0	1.9	**	0.0
30	Orangeville	2.4	1.8	**	**	2.5	1.9	2.9	1.5	0.0	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	3.7	5.3	**	3.7	4.1	1.9	3.1	7.3	**	**
18-31	**Remaining CMA**	**3.4**	**4.3**	**2.7**	**3.8**	**3.4**	**4.1**	**3.5**	**4.8**	**2.9**	**3.3**
1-31	**Toronto CMA**	**3.8**	**4.3**	**4.2**	**4.1**	**3.9**	**4.3**	**3.7**	**4.5**	**3.6**	**4.1**

Private Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type
October 2004 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1	Toronto (Central)	1,048	1,062	797	795	989	1,003	1,376	1,358	**	2,003
2	Toronto (East)	900	892	656	655	859	864	1,090	1,071	**	**
3	Toronto (North)	1,066	1,103	794	784	1,004	993	1,279	1,338	1,773	2,181
4	Toronto (West)	854	890	656	657	836	859	1,016	1,054	**	1,404
1-4	**Toronto (Old City)**	**995**	**1,018**	**749**	**749**	**946**	**950**	**1,234**	**1,249**	**1,641**	**1,902**
5	Etobicoke (South)	861	864	652	612	789	781	922	953	**	**
6	Etobicoke (Central)	1,053	1,060	872	701	896	907	1,070	1,077	1,288	1,305
7	Etobicoke (North)	929	922	**	599	797	794	931	945	1,047	985
5-7	**Etobicoke**	**966**	**969**	**697**	**627**	**839**	**841**	**997**	**1,013**	**1,204**	**1,199**
8	York	845	875	610	641	794	811	920	975	**	1,266
9	East York	920	940	655	680	836	844	1,032	1,058	**	1,319
10	Scarborough (Central)	890	880	739	751	832	814	932	928	1,023	1,040
11	Scarborough (North)	1,013	1,013	**	783	915	906	1,048	1,053	1,187	1,202
12	Scarborough (East)	900	899	713	715	812	814	912	912	1,039	1,020
10-12	**Scarborough**	**918**	**913**	**747**	**744**	**842**	**831**	**949**	**948**	**1,063**	**1,058**
13	North York (Southeast)	1,008	972	698	673	880	848	1,040	1,010	1,244	1,192
14	North York (Northeast)	1,045	1,125	**	886	906	976	1,074	1,177	1,232	1,294
15	North York (Southwest)	937	930	**	666	854	833	1,001	986	1,165	1,212
16	North York (N. Central)	1,022	1,031	685	720	893	909	1,063	1,081	1,235	1,238
17	North York (Northwest)	890	877	674	686	800	796	927	906	1,078	1,063
13-17	**North York**	**977**	**981**	**701**	**718**	**862**	**865**	**1,017**	**1,024**	**1,195**	**1,198**
1-17	**Toronto**	**961**	**973**	**734**	**730**	**884**	**888**	**1,045**	**1,061**	**1,225**	**1,258**
18	Mississauga (South)	929	926	706	701	860	852	981	983	1,058	1,035
19	Mississauga (Northwest)	1,085	1,062	**	**	981	966	1,138	1,105	**	**
20	Mississauga (Northeast)	1,015	1,007	**	691	919	909	1,060	1,042	1,157	1,198
18-20	**Mississauga City**	**986**	**980**	**685**	**694**	**897**	**890**	**1,037**	**1,027**	**1,140**	**1,147**
21	Brampton (West)	913	931	**	642	858	860	974	985	**	1,063
22	Brampton (East)	1,053	1,032	**	786	939	936	1,076	1,051	**	1,156
21-22	**Brampton City**	**975**	**975**	**665**	**688**	**886**	**887**	**1,023**	**1,016**	**1,145**	**1,124**
23	**Oakville**	**1,030**	**1,038**	**	**	**917**	**918**	**1,060**	**1,083**	**1,257**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	890	1,010	**	785	835	899	943	1,069	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	842	848	**	**	773	793	900	900	**	**
27	Markham	967	969	665	627	886	875	1,025	1,028	**	**
25-27	**York Region**	**891**	**938**	**659**	**691**	**825**	**851**	**948**	**996**	**1,074**	**1,185**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	**	1,028	**	**	**	754	**	1,015	**	**
29	Milton, Halton Hills	898	881	558	**	780	806	962	931	**	1,043
30	Orangeville	793	805	**	**	717	728	863	879	968	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	816	811	**	**	754	**	853	867	**	**
18-31	**Remaining CMA**	**974**	**973**	**672**	**690**	**879**	**877**	**1,023**	**1,019**	**1,147**	**1,144**
1-31	**Toronto CMA**	**964**	**973**	**731**	**727**	**884**	**886**	**1,040**	**1,052**	**1,211**	**1,235**

Number of Private Apartment Units - Vacant and Total (Universe) by Zone and Bedroom Type
October 2004 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom+	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (Central)	693	28,750	224	6,595	316	14,786	130	6,687	23	682
2	Toronto (East)	294	6,799	55	995	137	3,763	90	1,866	**	**
3	Toronto (North)	875	29,626	150	4,789	412	15,069	265	8,765	48	1,004
4	Toronto (West)	695	22,045	156	3,809	347	11,792	187	5,855	6	590
1-4	**Toronto (Old City)**	**2,558**	**87,221**	**584**	**16,188**	**1,212**	**45,410**	**671**	**23,174**	**90**	**2,450**
5	Etobicoke (South)	441	10,474	55	872	180	4,242	199	4,981	**	**
6	Etobicoke (Central)	775	14,908	10	205	282	4,467	398	7,721	85	2,515
7	Etobicoke (North)	350	5,056	5	30	23	1,014	216	2,860	106	1,151
5-7	**Etobicoke**	**1,565**	**30,437**	**70**	**1,107**	**485**	**9,724**	**813**	**15,563**	**197**	**4,044**
8	**York**	**661**	**16,200**	**68**	**1,363**	**376**	**8,142**	**200**	**5,909**	**17**	**786**
9	**East York**	**1,190**	**18,630**	**52**	**921**	**751**	**9,923**	**335**	**6,781**	**51**	**1,005**
10	Scarborough (Central)	785	14,647	40	423	358	6,524	353	6,647	34	1,052
11	Scarborough (North)	292	6,875	3	94	97	2,341	177	3,747	15	693
12	Scarborough (East)	596	12,075	3	229	210	3,345	296	6,581	87	1,920
10-12	**Scarborough**	**1,673**	**33,596**	**46**	**746**	**665**	**12,210**	**826**	**16,975**	**136**	**3,665**
13	North York (Southeast)	1,071	16,858	12	237	337	5,890	561	8,604	161	2,128
14	North York (Northeast)	524	11,757	6	261	195	3,817	232	5,603	91	2,077
15	North York (Southwest)	474	9,743	15	319	254	4,003	187	4,533	18	887
16	North York (N. Central)	351	12,018	10	207	143	4,357	163	5,671	35	1,783
17	North York (Northwest)	931	16,954	38	567	294	6,052	489	8,157	111	2,178
13-17	**North York**	**3,351**	**67,330**	**81**	**1,591**	**1,223**	**24,119**	**1,631**	**32,568**	**415**	**9,052**
1-17	**Toronto**	**10,997**	**253,414**	**903**	**21,916**	**4,711**	**109,528**	**4,477**	**100,970**	**906**	**21,001**
18	Mississauga (South)	768	12,331	12	316	329	4,988	379	6,056	48	970
19	Mississauga (Northwest)	113	3,828	**	**	23	1,417	71	1,901	**	**
20	Mississauga (Northeast)	579	11,774	10	280	173	4,058	342	6,171	55	1265
18-20	**Mississauga City**	**1,461**	**27,932**	**22**	**650**	**525**	**10,463**	**792**	**14,127**	**121**	**2,691**
21	Brampton (West)	301	5,212	9	156	100	2,041	183	2,670	9	345
22	Brampton (East)	92	4,119	3	73	14	1,126	64	2,255	11	665
21-22	**Brampton City**	**393**	**9,331**	**12**	**229**	**114**	**3,167**	**247**	**4,925**	**20**	**1010**
23	**Oakville**	130	4,350	**	**	51	1,352	66	2,494	**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	30	1,748	0	97	7	634	19	904	4	114
26	Aurora,Newmk, Whit-St	46	1,822	2	61	15	739	25	927	4	96
27	Markham	8	1,216	1	12	1	507	6	635	0	62
25-27	**York Region**	**84**	**4,786**	**3**	**169**	**23**	**1,879**	**49**	**2466**	**8**	**271**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	76	1,888	**	**	1	179	63	1,084	**	**
29	Milton, Halton Hills	29	1,455	0	32	14	554	15	797	0	72
30	Orangeville	14	776	**	**	6	336	5	345	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	39	740	1	27	6	297	26	358	**	**
18-31	**Remaining CMA**	**2,229**	**51315**	**50**	**1313**	**742**	**18243**	**1266**	**26630**	**171**	**5128**
1-31	**Toronto CMA**	**13,226**	**304,729**	**953**	**23,229**	**5454**	**127,771**	**5742**	**127,600**	**1077**	**26,129**

Apartment Availability and Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
October 2004 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		AVAIL	VAC	AVAIL	VAC	AVAIL	VAC	AVAIL	VAC	AVAIL	VAC
1	Toronto (Central)	4.3	2.4	5.3	3.4	4.1	2.1	3.5	2.0	5.3	3.4
2	Toronto (East)	6.3	4.3	8.0	5.5	5.7	3.6	6.4	4.8	**	**
3	Toronto (North)	4.6	3.0	5.1	3.1	4.5	2.7	4.5	3.0	6.4	4.8
4	Toronto (West)	5.0	3.2	5.5	4.1	5.1	2.9	4.8	3.2	0.9	0.9
1-4	**Toronto (Old City)**	**4.7**	**2.9**	**5.4**	**3.6**	**4.6**	**2.7**	**4.4**	**2.9**	**5.0**	**3.7**
5	Etobicoke (South)	5.4	4.2	7.2	6.3	5.1	4.2	5.5	4.0	**	**
6	Etobicoke (Central)	7.2	5.2	7.8	5.1	8.4	6.3	7.2	5.2	5.2	3.4
7	Etobicoke (North)	8.0	6.9	20.8	17.0	3.1	2.3	8.5	7.5	10.8	9.2
5-7	**Etobicoke**	**6.7**	**5.1**	**7.7**	**6.4**	**6.4**	**5.0**	**6.9**	**5.2**	**6.6**	**4.9**
8	**York**	**6.0**	**4.1**	**7.5**	**5.0**	**7.0**	**4.6**	**4.6**	**3.4**	**3.2**	**2.1**
9	**East York**	**7.9**	**6.4**	**7.0**	**5.7**	**9.2**	**7.6**	**6.3**	**4.9**	**6.1**	**5.1**
10	Scarborough (Central)	7.8	5.4	11.2	9.5	8.0	5.5	7.9	5.3	4.7	3.3
11	Scarborough (North)	7.1	4.2	8.0	3.4	7.0	4.1	7.6	4.7	4.4	2.1
12	Scarborough (East)	6.9	4.9	1.7	1.3	8.3	6.3	6.3	4.5	7.4	4.5
10-12	**Scarborough**	**7.4**	**5.0**	**7.9**	**6.2**	**7.9**	**5.4**	**7.2**	**4.9**	**6.1**	**3.7**
13	North York (Southeast)	8.5	6.4	8.0	5.2	7.9	5.7	8.7	6.5	9.6	7.6
14	North York (Northeast)	5.8	4.5	3.0	2.5	6.4	5.1	5.6	4.1	5.7	4.4
15	North York (Southwest)	6.5	4.9	6.7	4.7	8.2	6.3	5.6	4.1	3.0	2.0
16	North York (N. Central)	4.4	2.9	8.5	4.8	4.4	3.3	4.2	2.9	4.3	2.0
17	North York (Northwest)	7.7	5.5	9.6	6.7	7.0	4.9	8.3	6.0	7.0	5.1
13-17	**North York**	**6.8**	**5.0**	**7.5**	**5.1**	**6.8**	**5.1**	**6.9**	**5.0**	**6.4**	**4.6**
1-17	**Toronto**	**6.2**	**4.3**	**6.0**	**4.1**	**6.2**	**4.3**	**6.2**	**4.4**	**6.1**	**4.3**
18	Mississauga (South)	8.7	6.2	4.1	3.7	9.2	6.6	8.7	6.3	7.7	5.0
19	Mississauga (Northwest)	4.9	3.0	**	**	4.1	1.7	5.4	3.7	**	**
20	Mississauga (Northeast)	6.2	4.9	4.9	3.7	5.3	4.3	7.1	5.5	5.6	4.3
18-20	**Mississauga City**	**7.2**	**5.2**	**4.3**	**3.4**	**7.0**	**5.0**	**7.5**	**5.6**	**6.4**	**4.5**
21	Brampton (West)	7.7	5.8	6.4	5.5	6.6	4.9	9.0	6.8	3.8	2.7
22	Brampton (East)	6.2	2.2	8.2	4.1	6.1	1.2	7.0	2.8	3.6	1.7
21-22	**Brampton City**	**7.0**	**4.2**	**7.0**	**5.1**	**6.5**	**3.6**	**8.1**	**5.0**	**3.7**	**2.0**
23	**Oakville**	**4.6**	**3.0**	**	**	**4.5**	**3.8**	**4.5**	**2.7**	**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	3.8	1.7	3.0	0.0	3.0	1.1	4.4	2.1	5.0	3.8
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	3.5	2.5	5.6	3.8	3.6	2.1	3.3	2.7	4.2	4.2
27	Markham	1.0	0.7	8.3	8.3	0.4	0.2	1.3	0.9	1.6	0.0
25-27	**York Region**	**3.0**	**1.8**	**4.3**	**1.9**	**2.5**	**1.2**	**3.1**	**2.0**	**3.9**	**3.1**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	6.5	4.0	**	**	0.6	0.6	8.3	5.8	**	**
29	Milton, Halton Hills	3.7	2.0	0.0	0.0	3.8	2.5	4.1	1.9	0.0	0.0
30	Orangeville	3.5	1.8	**	**	4.1	1.9	2.4	1.5	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	8.0	5.3	7.3	3.7	3.4	1.9	10.7	7.3	**	**
18-31	**Remaining CMA**	**6.4**	**4.3**	**5.7**	**3.8**	**6.0**	**4.1**	**6.9**	**4.8**	**5.3**	**3.3**
1-31	**Toronto CMA**	**6.2**	**4.3**	**6.0**	**4.1**	**6.2**	**4.3**	**6.3**	**4.5**	**5.9**	**4.1**

Vacancy Rates and Average Rents By Height & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units
Toronto CMA, 2003-2004

Vac Rate	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Storey	4.9	6.3	**	**	**	5.6	**	7.5	**	**
1 - 4 Storeys	4.3	4.6	5.9	5.9	4.3	4.7	3.8	4.3	3.4	3.0
5 - 9 Storeys	3.9	4.2	4.7	3.8	4.1	4.8	3.5	3.9	3.8	3.3
10+ Storeys	3.6	4.3	3.0	3.0	3.7	3.9	3.6	4.7	3.3	4.7
Total	3.8	4.3	4.2	4.1	3.9	4.3	3.7	4.5	3.6	4.1

Avg Rent	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Storey	1,009	1,008	**	**	**	881	**	1126	**	**
1 - 4 Storeys	879	885	636	656	810	815	970	986	1,169	1,159
5 - 9 Storeys	924	919	725	707	862	847	981	987	1,097	1,097
10+ Storeys	1,014	1,030	783	786	928	933	1,088	1,099	1,257	1,298
Total	964	973	731	727	884	886	1,040	1,052	1,211	1,235

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are described on page 10-11

Mortgage Rate Forecast 2005

An increasing pace of inflation between now and the end of 2005 suggests tighter monetary policy to combat inflation. The Bank of Canada is widely expected to increase the overnight rate by another 25 to 50 basis points between now and the end of 2004. Look for short term rates to increase by another 50-100 basis points through 2005. This will help bring interest rates net of inflation better in line with real economic growth

Chartered banks have already nudged mortgage rates higher with posted short term and long term rates up by 50 basis points since early this year. Look for mortgage rates to rise by another 50-100 points in 2005 with the one, three and five year rates in the 4.75-6.00, 5.75-6.75 and 6.25-7.50 per cent range respectively.

Despite trending higher, mortgage rates will still remain affordable on a historical basis. Indeed interest rates may not rise by the amount in our base case scenario if energy prices weigh on consumer spending, the Canadian dollar chokes the export market and or the US expansion is derailed. Alternatively, rates may rise faster than expected if excess capacity or the output gap is smaller than what was anticipated and inflation surprises to the upside.

Vacancy Rates and Average Rents By Height & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2003-2004										
Vac Rate	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Storey	4.9	6.3	**	**	**	5.6	**	7.5	**	**
1 - 4 Storeys	4.3	4.6	5.9	5.9	4.3	4.7	3.8	4.3	3.9	3.0
5 - 9 Storeys	3.9	4.2	4.7	3.8	4.1	4.8	3.5	3.9	3.8	3.3
10+ Storeys	3.6	4.3	3.0	3.0	3.7	3.9	3.6	4.7	3.4	4.7
Total	3.8	4.3	4.2	4.1	3.9	4.3	3.7	4.5	3.6	4.1
Avg Rent	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Storey	1,009	1,008	**	**	**	881	**	1126	**	**
1 - 4 Storeys	878	885	636	656	810	815	970	986	1,169	1,159
5 - 9 Storeys	924	919	725	707	862	847	981	987	1,092	1,097
10+ Storeys	1,014	1,030	783	786	928	933	1,088	1,099	1,257	1,298
Total	964	973	731	727	884	886	1,040	1,052	1,211	1,235

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are described on page 10-11

Mortgage Rate Forecast 2005

An increasing pace of inflation between now and the end of 2005 suggests tighter monetary policy to combat inflation.The Bank of Canada is widely expected to increase the overnight rate by another 25 to 50 basis points between now and the end of 2004. Look for short term rates to increase by another 50-100 basis points through 2005. This will help bring interest rates net of inflation better in line with real economic growth

Chartered banks have already nudged mortgage rates higher with posted short term and long term rates up by 50 basis points since early this year. Look for mortgage rates to rise by another 50-100 points in 2005 with the one, three and five year rates in the 4.75-6.00, 5.75-6.75 and 6.25-7.50 per cent range respectively.

Despite trending higher, mortgage rates will still remain affordable on a historical basis. Indeed interest rates may not rise by the amount in our base case scenario if energy prices weigh on consumer spending, the Canadian dollar chokes the export market and or the US expansion is derailed. Alternatively, rates may rise faster than expected if excess capacity or the output gap is smaller than what was anticipated and inflation surprises to the upside.

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

FAITS SAILLANTS À TORONTO : Le taux d'inoccupation atteint un sommet sans précédent

Enquête d'octobre 2004

Le marché locatif de Toronto a continué de se détendre. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2004 par la SCHL, le taux d'inoccupation à Toronto a atteint un sommet record de 4,3 %, sous l'effet de deux facteurs : l'affaiblissement de la demande et la concurrence livrée par d'autres types de logements offerts en location. Du point de vue de la demande, les bas taux hypothécaires ont contribué à maintenir le faible écart entre les frais de possession et les loyers, ce qui a encouragé l'accession à la propriété. Quant à l'offre, les importantes baisses de loyer pratiquées par les bailleurs de copropriétés locatives ont permis à ce marché de rester avantageux par comparaison au marché locatif traditionnel ces dernières années, si bien que la proportion de copropriétés vacantes est demeurée faible. Cette année, l'augmentation du taux d'inoccupation a été plutôt modérée, contrairement à ce qui est observé depuis quelques années. L'accélération de l'emploi et l'intensification de l'immigration ont ajouté à la demande nette de logements locatifs. De même, il s'est terminé moins d'appartements pour propriétaire-occupant en 2004. Comme il faut compter trois ans entre la pré-vente et l'achèvement d'une copropriété neuve, le repli des multiples achèvements s'est traduit par une diminution du nombre de locataires

Suite à la page 2

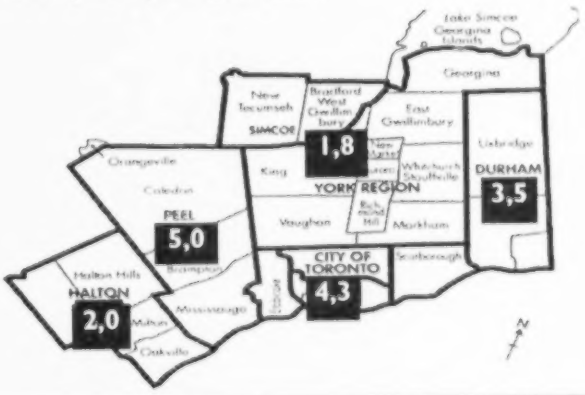
SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto a continué de se détendre en 2004
2. Faits saillants et sommaire des résultats
3. Le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto atteint un nouveau sommet
4. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation s'observent dans les zones de l'indicatif 905
6. Les loyers à Toronto demeurent stationnaires
8. Taux d'inoccupation et loyers selon la taille des logements
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthode d'enquête et définition

Tableaux statistiques

11. Taux d'inoccupation et loyers des logements en rangée
12. Taux d'inoccupation des appartements
13. Loyer moyen des appartements
14. Univers des appartements
15. Taux de disponibilité et d'inoccupation
16. Taux d'inoccupation et loyer selon le nombre d'étages que contiennent les immeubles

Taux d'inoccupation par région (2004) *RMR de Toronto*



SCHL, Centre d'affaires de l'Ontario, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
416-218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

appelés à libérer leur logement locatif pour prendre possession de leur appartement en copropriété neuf.

L'accroissement des taux d'inoccupation a empêché les propriétaires-bailleurs de majorer les loyers à leur guise. Voilà qui contraste vivement avec les hausses de loyers enregistrées immédiatement après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires*, en 1998. À cette époque, la forte demande permettait aux propriétaires-bailleurs de redresser les loyers en fonction du marché lorsque des logements se libéraient. Toutefois, ces derniers sont devenus plus nombreux à rester vacants longtemps au cours des dernières années, et ce repli de la demande a entraîné un rajustement à la baisse des loyers du marché et, par conséquent, des loyers demandés. Les logements inoccupés, ceux les plus durement touchés, ont obligé les propriétaires-bailleurs à recourir à de nombreux moyens incitatifs pour trouver preneur.

FAITS SAILLANTS AU CANADA : Taux d'inoccupation en hausse dans d'autres centres urbains

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

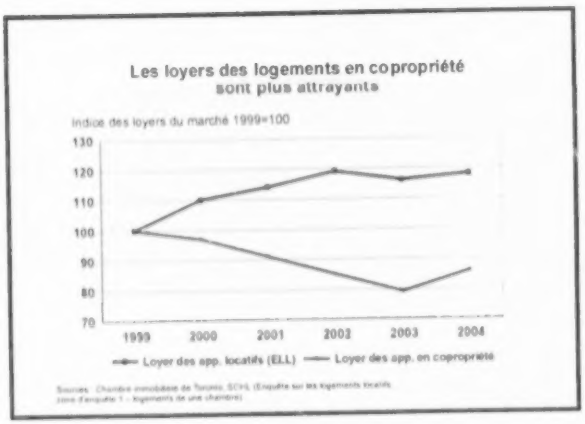
Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres urbains du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

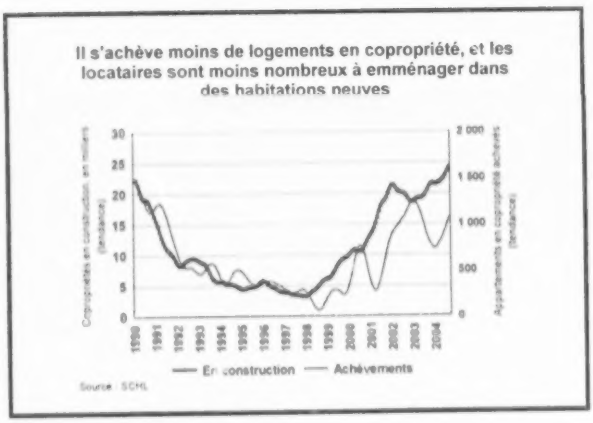
Taux d'inoccupation des appart. (tous) – Grandes régions métropolitaines	2003 %	2004 %
Région de l'Atlantique		
St. John's	2,0	3,1
Halifax	2,3	2,9
Saint John	5,2	5,8
Région du Québec		
Gatineau	1,2	2,1
Montréal	1,0	1,5
Québec	0,5	1,1
Sherbrooke	0,7	0,9
Saguenay	5,2	5,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Région de l'Ontario		
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Grand Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Windsor	4,3	8,8
Région des Prairies		
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Regina	2,1	2,7
Saskatoon	4,5	6,3
Winnipeg	1,3	1,1
Région de la Colombie-Britannique		
Abbotsford	2,5	2,8
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Toutes ces régions	**2,2**	**2,7**

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces régions s'élevait à 3,9 %.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2004 SOMMAIRE DES RÉSULTATS POUR TORONTO

Taux d'inoccupation	2003	2004	Loyer moyen	2003	2004
Studios	4,2 %	4,1 %	Studios	731 $	727 $
1 chambre	3,9 %	4,3 %	1 chambre	884 $	886 $
2 chambres	3,7 %	4,5 %	2 chambres	1 040 $	1 052 $
3 chambres +	3,6 %	4,1 %	3 chambres +	1 211 $	1 235 $
Tous les log.	**3,8 %**	**4,3 %**	**Tous les log.**	**964 $**	**973 $**





L'offre et la demande : quels facteurs ont agi sur le taux d'inoccuaption en 2004?

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2004 par la SCHL révèlent que le taux d'inoccupation à Toronto s'est hissé à 4,3 % en 2004, après avoir atteint 3,8 % en 2003. Bien que l'ascension se soit poursuivie, elle a été plus modérée cette année.

Quels facteurs liés à l'offre et à la demande ont aidé à faire grimper la proportion de logements vacants à un niveau sans précédent à Toronto? Tout d'abord, le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires est resté fort même s'il a perdu de son intensité. La vitalité accrue du marché de l'emploi a contribué à améliorer le revenu des ménages et à atténuer l'effet de la progression des frais de possession, rendant ainsi possible l'achat d'une habitation pour certains accédants à la propriété. Le taux d'effort observé à Toronto en témoigne bien. Cet indice mesure la portion du revenu qui est consacrée au paiement du principal, des intérêts et de l'impôt foncier. Depuis 2001, le pourcentage que représentent les frais de logement par rapport au revenu est demeuré stable malgré la l'augmentation notable des prix. Les personnes qui souhaitent acheter leur première habitation commencent généralement par faire leurs recherches sur le marché de la revente. Les ventes de logements existants s'apprêtent à atteindre un autre sommet en 2004.

Ensuite, d'autres copropriétés acquises récemment par des investisseurs sont venues concurrencer directement les logements construits expressément pour la location. D'après les données de la chambre immobilière de Toronto, les réductions de loyers ont été plus courantes sur le marché des copropriétés locatives que sur le marché locatif traditionnel. Ainsi, la possibilité d'en obtenir davantage pour son argent sur le marché secondaire a restreint la quantité potentielle de locataires voulant passer à un logement d'un cran supérieur sur le marché traditionnel. En effet, le taux d'inoccupation des copropriétés locatives a diminué cette année, même si celui des appartements locatifs traditionnels a continué d'évoluer à la hausse.

En revanche, certains facteurs ont ajouté à la demande nette de logements locatifs. L'accroissement de l'immigration et le repli des achèvements d'appartements destinés à être occupés par leur propriétaire comptent parmi les exemples les plus notables. Sur le plan migratoire, les répercussions du SRAS et des préoccupations géopolitiques se sont atténuées, de sorte que l'immigration a repris depuis l'automne dernier. Ce facteur, qui revêt habituellement une importance déterminante pour la demande de logements locatifs, a offert plus de soutien en 2004.

Quant aux achèvements d'appartements pour propriétaire-occupant, leur nombre est descendu des sommets atteints l'an dernier. Les acquéreurs d'un premier logement trouvent les copropriétés attrayantes en raison de leur abordabilité. Voilà plusieurs années, le marché des copropriétés neuves a été envahi par un nombre record de consommateurs désireux d'acheter un logement. Le recul des achèvements en 2004 suppose un relâchement des pressions qui s'exercent sur l'offre. Les locataires sont donc moins nombreux à libérer leur logement locatif pour prendre possession d'une habitation.

ACTUALITÉS HABITATION

Votre lien avec le marché de l'habitation

Des données locales, une référence nationale

- Ayez un aperçu des marchés locaux en prenant connaissance des opinions d'experts formulées par les analystes des bureaux régionaux de la SCHL.
- Planifiez et fixez le degré de risque que votre entreprise peut assumer, et découvrez les possibilités qui s'offrent à vous.
- Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées au moyen de données d'actualité.

Pour passer une commande ou obtenir de plus amples renseignements, composez le 1 800 493-0059.

Ensemble, ces facteurs ont alimenté la demande nette de logements locatifs, ce qui a fait croître le taux d'inoccupation plus lentement cette année.

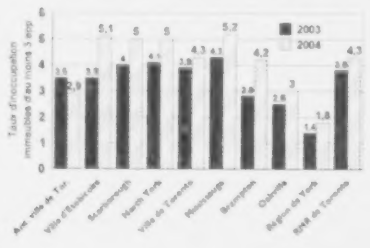
La demande fléchit pour la plupart des types de logements

En 2004, les taux d'inoccupation se sont accrus dans la plupart des catégories de logements, notamment dans celles des logements de une chambre et de deux chambres. La proportion de studios vacants a cependant diminué cette année, après avoir bondi lors d'années antérieures. Ce contraste s'explique par le fait que, depuis douze mois, les grands logements font l'objet de hausses de loyers plus vigoureuses que les studios.

Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation s'observent dans les zones de l'indicatif 905

En 2004, les plus grandes proportions de logements vacants ont été relevées dans les secteurs dont l'indicatif régional est 416, mais les plus fortes progressions à ce chapitre ont eu lieu dans les secteurs de l'indicatif 905. Brampton et Mississauga sont des exemples notables. Dans ces secteurs, la vague d'accession à la propriété a continué de déferler. On le voit bien d'après certaines statistiques : l'accroissement des ventes S.I.A.® a fait monter les prix dans les zones de l'indicatif 905, alors que les ventes et la croissance des prix ont diminué dans les sous-marchés de la ville, où les habitations sont plus chères. Dans l'ancienne ville de Toronto (zones 1 à 4), le taux d'inoccupation a contré la tendance ascendante et affiché des baisses cette année. Le ralentissement des achèvements sur le marché des appartements pour propriétaire-occupant, en particulier dans le noyau urbain, a aussi contribué à freiner l'évolution du taux d'inoccupation. En revanche, ce dernier a continué d'augmenter dans les collectivités

En 2004, la plus forte augmentation du taux d'inoccupation a été enregistrée dans les localités dont l'indicatif régional est 905



suburbaines faisant partie de la nouvelle ville, comme Scarborough, Etobicoke et North York.

Le taux de disponibilité est élevé là où le taux d'inoccupation grimpe le plus

Cette année, la SCHL a également examiné le taux de disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. La notion de disponibilité définit donc beaucoup plus largement l'offre de logements locatifs. En octobre 2004, le taux de disponibilité dans la RMR de Toronto était de 6,2 %, soit de presque deux points supérieur au taux d'inoccupation. Cet écart peut être perçu comme un indicateur approximatif du taux de roulement. Les collectivités de l'indicatif régional 905 ont enregistré des taux de disponibilité et de roulement plus élevés que la moyenne calculée pour l'ensemble de la RMR. Le choix dont disposaient les locataires s'est élargi avec le bond des taux d'inoccupation, surtout dans des collectivités comme Brampton et Mississauga où les réductions de loyers représentent la norme en ce moment. Voilà qui fait contraste avec la conjoncture observée peu après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires*, époque où les locataires, par peur de devoir payer un loyer beaucoup plus cher, s'abstenaient de laisser leur logement dans l'espoir de trouver mieux.

Ce taux de disponibilité élevé est de mauvais augure pour les propriétaires-bailleurs et les investisseurs. Il annonce des pertes de revenus potentiellement plus lourdes, alors que les frais de commercialisation et les coûts d'exploitation montent en flèche.

Enquête de 2004 sur les appartements en copropriété de la grande région de Toronto

En juin 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a réalisé son enquête annuelle sur les copropriétés résidentielles de la grande région de Toronto. Seuls les ensembles d'appartements en copropriété ont été visés par l'enquête. Les données ainsi recueillies complètent celles que la SCHL obtient chaque année dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'initiative privée.

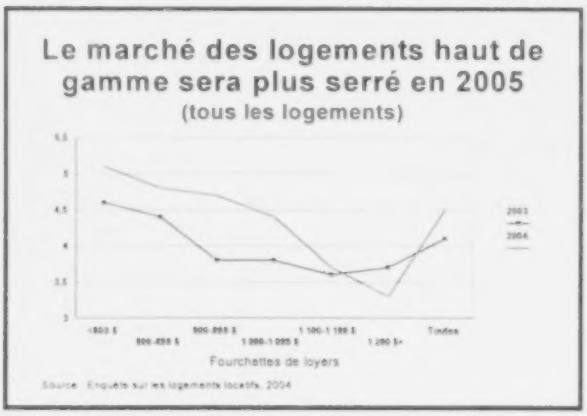
Le principal objet de l'enquête sur les copropriétés est de déterminer la proportion de logements en copropriété qui sont offerts en location et d'établir le taux d'inoccupation de ces copropriétés. Les données sont réunies pour tous les secteurs de la grande région de Toronto, y compris la ville de Toronto proprement dite et les régions de York, de Peel, de Halton et de Durham.

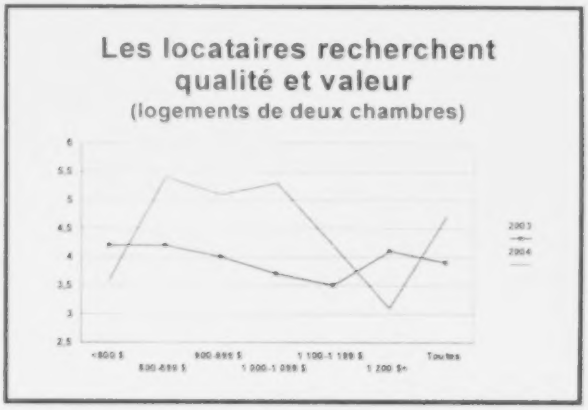
Pour commander un exemplaire du rapport, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – RMR de Toronto, 2003-2004

LOYERS	Studios		LOYERS	1 chambre		2 chambres	
	2003	2004		2003	2004	2003	2004
< 600 $	4,4	6,9	< 800 $	4,8	5,6	4,2	3,6
De 600 à 699 $	5,9	4,7	De 800 à 899 $	4,6	4,6	4,2	5,4
De 700 à 799 $	3,6	3,8	De 900 à 999 $	3,5	4,0	4,0	5,1
De 800 à 899 $	3,8	4,2	De 1 000 à 1 099 $	4,0	2,8	3,7	5,3
De 900 à 999 $	6,1	3,0	De 1 100 à 1 199 $	3,2	2,1	3,5	4,2
1 000 $ et plus	**	0,2	1 200 $ et plus	2,2	2,3	4,1	3,1
Tous les logements	4,4	4,4	Tous les logements	4,2	4,4	3,9	4,7

LOYERS	3 chambres		LOYERS	Tous les logements	
	2003	2004		2003	2004
< 900 $	0,6	2,1	< 800 $	4,6	5,1
De 900 à 999 $	3,8	6,9	De 800 à 899 $	4,4	4,8
De 1 000 à 1 099 $	4,1	4,2	De 900 à 999 $	3,8	4,7
De 1 100 à 1 199 $	4,1	4,0	De 1 000 à 1 099 $	3,8	4,4
De 1 200 à 1 299 $	4,0	5,1	De 1 100 à 1 199 $	3,6	3,7
1 300 $ et plus	3,6	3,7	1 200 $ et plus	3,7	3,3
Tous les logements	3,8	4,4	Tous les logements	4,1	4,5



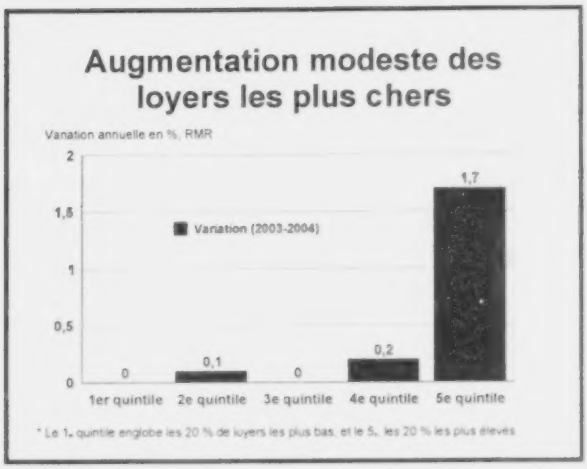


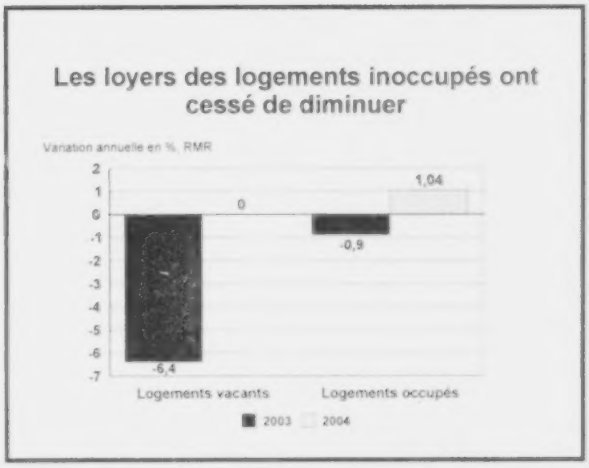
Taux d'inoccupation plus faibles en 2004 dans les fourchettes de loyer supérieures

Au cours des dernières années, le taux de disponibilité des logements locatifs a bondi dans toutes les fourchettes de loyers, mais surtout dans les plus élevées. Entre 2000 et 2003, l'écart entre les frais de possession et les loyers était assez serré pour que la proportion de logements vacants reste considérable dans la fourchette supérieure. Cependant, en 2004, les taux d'inoccupation ont chuté dans les fourchettes du haut, sous l'effet notamment des réductions de loyers appréciables pratiquées l'an dernier.

Par ailleurs, il se peut fort bien que le niveau d'abordabilité des logements ait atteint son point culminant. Bien que la tendance à la propriété reste forte, elle s'est probablement atténuée cette année, car les locataires sont plus nombreux à saisir des occasions sur le marché locatif. En effet, les taux d'inoccupation se sont repliés de façon constante dans les fourchettes supérieures, ce qui donne à penser que les locataires recherchent des logements de meilleure qualité.

Pendant qu'ils diminuaient dans le noyau urbain, les taux d'inoccupation des logements les plus chers ont presque tous augmenté dans la nouvelle ville et dans d'autres districts de l'indicatif 905. Cela semble indiquer que les pressions concurrentielles exercées par les copropriétés locatives haut de gamme sont plus intenses dans les zones voisines entourant le noyau urbain. Etobicoke, Scarborough et Mississauga en sont des exemples notables. Dans ces secteurs, les achèvements d'appartements y sont plus nombreux qu'il y a un an.





Dans l'ensemble, les loyers sont restés inchangés à Toronto en 2004

Selon les résultats de l'enquête de 2004, le loyer moyen n'a augmenté que de 0,9 % en 2004, après avoir fléchi de 1,1 % en 2003. Les loyers ont subi peu de variations ces deux dernières années, et leur taux de croissance a été inférieur au taux d'inflation global. Une analyse par type de logement montre que les hausses de loyers ont été plus importantes du côté des logements de deux et de trois chambres, soit presque autant que l'inflation, alors que celles observées dans le cas des studios et des logements de une chambre étaient négligeables.

Quels facteurs ont contribué à la stationnarité des loyers en 2004? Premièrement, les loyers demandés pour les logements inoccupés sont restés inchangés cette année. À pareille date l'an dernier, les propriétaires-bailleurs devaient souvent réduire les loyers des logements vacants pour arriver à trouver preneur. Les appartements se libéraient fort probablement sous l'effet de l'abordabilité accrue des logements pour propriétaire-occupant. Bien que les bas taux hypothécaires continuent d'encourager l'accession à la propriété, cette tendance s'atténue. Depuis 2003, les taux d'inoccupation des logements les plus chers et de ceux qui font concurrence aux habitations pour propriétaire-occupant sont en baisse, ce qui porte à croire que les logements restent inoccupés moins longtemps. Par conséquent, le bailleur moyen était moins porté à réduire les loyers considérablement. En effet, les loyers demandés pour les logements vacants sont restés inchangés cette année, alors qu'ils avaient chuté de 6 % l'an dernier.

Les propriétaires-bailleurs ont plutôt choisi de recourir à des moyens incitatifs autres (stationnement et appareils électroménagers fournis gratuitement, rénovations et améliorations), ce qui a empêché les loyers de diminuer davantage.

La stabilité des loyers tient aussi à la volonté qu'ont les propriétaires-bailleurs de garder leurs locataires. S'il y en a qui ont osé tenter de majorer les loyers de leurs locataires, ne serait-ce que dans la plus petite proportion autorisée par la loi en 2004, ils sont peu nombreux à l'avoir fait. Cependant, de modestes augmentations ont été observées, et les loyers des logements occupés ont progressé de plus de 1 %.

Les loyers les plus chers montent

Même si les pressions concurrentielles venant des copropriétés de rapport sont demeurées intenses, il s'est achevé moins d'unités dans l'important segment des appartements pour propriétaire-occupant, ce qui a freiné la progression des taux d'inoccupation et contribué au relèvement des loyers dans les fourchettes supérieures. Par ailleurs, les locataires des logements les moins chers n'étaient pas des candidats probables à l'accession à la propriété vu l'écart plus significatif entre leurs loyers et les frais de possession. Ils ont plutôt changé de logement à l'intérieur du marché locatif, ce qui a accru le taux de roulement et atténué les pressions qui s'exerçaient sur les prix.

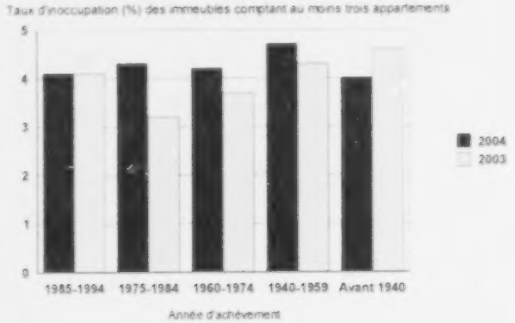
Les loyers tiennent bon dans les zones de l'indicatif 416

Les majorations de loyers étaient plus courantes dans les collectivités de l'indicatif 416, avec l'accalmie des achèvements d'appartements en copropriété et la baisse des taux d'inoccupation dans les districts du noyau urbain. À l'inverse, l'ascension des taux d'inoccupation dans les districts de l'indicatif 905 ont donné lieu à des réductions de loyers.

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004

Taux d'inocc.	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non fournie	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.
Avant 1940	4,6	4,0	7,4	5,7	3,6	3,6	4,4	3,6	1,4	3,6
De 1940 à 1959	4,3	4,7	3,7	5,7	4,9	5,3	3,8	3,9	4,3	2,9
De 1960 à 1974	3,7	4,2	3,5	3,1	3,8	4,2	3,6	4,5	3,8	4,0
De 1975 à 1984	3,2	4,3	4,0	1,6	2,9	3,1	3,3	5,2	2,9	5,5
De 1985 à 1994	4,1	4,1	**	**	5,4	2,7	4,3	5,0	0,7	**
1995 ou après	**	8,0	**	**	**	**	**	7,1	**	**
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1
Loyer moyen										
Année non fournie	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.
Avant 1940	916	913	650	660	868	860	1 102	1 112	1 507	1 440
De 1940 à 1959	870	881	690	689	820	821	953	974	1 128	1 331
De 1960 à 1974	970	978	748	752	890	892	1 029	1 037	1 210	1 221
De 1975 à 1984	1 050	1 063	785	796	964	976	1 126	1 114	1 220	1 223
De 1985 à 1994	1 038	1 068	**	**	958	964	1 094	1 124	1 109	**
1995 ou après	**	1 461	**	**	**	**	**	1 583	**	**
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des catégories d'immeubles selon l'année d'achèvement



Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES

La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies sur le marché de l'habitation.

Rapport sur le marché locatif/Actualités habitation/ Perspectives du marché de l'habitation
Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui!

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon le nombre de log. dans l'immeuble et le nombre de chambres par log. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004										
Taux d'inocc.	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	3,5	3,8	5,2	4,0	2,6	2,6	3,9	4,9	2,4	1,6
De 6 à 19 logements	4,8	5,3	5,3	4,6	5,2	6,2	4,3	4,7	5,1	4,0
De 20 à 49 logements	4,3	4,4	7,1	5,7	4,1	4,4	3,7	3,8	2,1	2,6
De 50 à 99 logements	3,7	4,3	3,6	4,6	4,1	4,6	3,5	4,1	2,7	3,5
100 logements et plus	3,6	4,3	3,2	3,2	3,7	4,0	3,6	4,7	3,8	4,5
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1
Loyer moyen										
De 3 à 5 logements	948	970	588	643	856	850	997	1 064	1 164	1 180
De 6 à 19 logements	853	886	584	636	767	800	943	979	1 215	1 210
De 20 à 49 logements	875	868	668	655	834	822	983	996	1 276	1 240
De 50 à 99 logements	917	923	720	717	859	856	981	989	1 106	1 176
100 logements et plus	1 008	1 019	778	786	919	924	1 081	1 086	1 234	1 252
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

Assurance prêt pour habitations éconergétiques – volet immeubles locatifs

La SCHL est fière d'apporter des améliorations à son assurance prêt hypothécaire dans le but de favoriser l'efficacité énergétique des habitations. Dans le cadre d'un projet pilote d'une durée de deux ans, la SCHL accordera aux emprunteurs admissibles un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire, si la propriété visée (immeuble d'appartements, maison de retraite ou centre d'hébergement) est construite selon les normes en matière d'efficacité énergétique établies par RNCan ou si elle a été rénovée de manière à accroître son rendement énergétique. De plus, les rénovations éconergétiques seront prises en compte lors de l'établissement de la valeur de la propriété.

Faites une demande d'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL, par l'intermédiaire de votre institution financière!

Perspectives du marché locatif de Toronto pour 2005

La tendance ascendante du taux d'inoccupation donne à penser que la capacité de majorer les loyers sera restreinte en 2005 sur le marché des appartements locatifs de Toronto. Les locataires conserveront leur avantage, ce qui limitera la marge de manoeuvre des propriétaires-bailleurs. La progression des loyers du marché sera inhibée, car la demande égalera difficilement l'offre croissante de logements disponibles. Il y a donc de fortes chances que le taux de variation des loyers soit nul ou négatif, après correction en fonction de l'inflation.

Quels facteurs gêneront la hausse des loyers l'an prochain? Tout d'abord, des données récentes obtenues auprès d'intervenants du secteur en date du mois de novembre montrent que les taux d'inoccupation ont fait un bond. Les annonces d'augmentation éventuelle sont généralement examinées à cette époque de l'année. Comme les bailleurs voudront réduire au minimum les risques de perdre des locataires, ils feront tout en leur pouvoir pour s'abstenir de majorer les loyers. On peut donc s'attendre à ce que les propriétaires-bailleurs se gardent d'accroître les loyers de leurs locataires en 2005.

Ensuite, les incertitudes entourant les dispositions législatives sur les loyers amèneront les bailleurs à utiliser des moyens autres que des réductions de loyers pour attirer des locataires potentiels. Par le passé, ils ont souvent fourni gratuitement le stationnement, offert des électroménagers et des voyages, ou fait d'importantes rénovations dans les logements existants.

On prévoit un retour à cette tendance, car les propriétaires-bailleurs tenteront d'éviter d'abaisser les loyers dans un nouveau contexte législatif qui préconise le gel des taux d'augmentation.

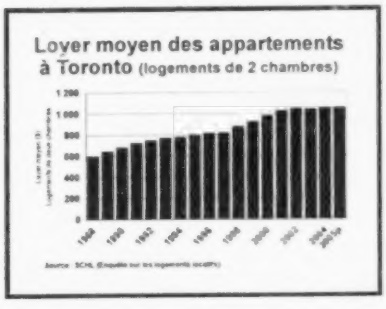
Un troisième facteur freinera la progression des loyers l'an prochain : les hausses négligeables dans les fourchettes inférieures. On a longtemps avancé que les logements les plus abordables sont ceux qui présentent les taux de roulement les plus faibles pendant les périodes où il y a flambée des loyers sous l'effet de la forte demande, comme celle survenue après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires* (1998-2001). Étant donné que les plus importantes ascensions du taux d'inoccupation ont touché les logements les moins chers l'an dernier et cette année, les loyers de ces fourchettes se sont rapprochés des loyers du marché.

C'est le relèvement des taux d'inoccupation qui créera cet environnement contraignant en ce qui a trait à la fixation des prix. Après avoir ralenti leur progression cette année, les taux d'inoccupation grimperont à un sommet sans précédent en 2005. Les achèvements d'habitations, notamment d'appartements en copropriété, seront au coeur des préoccupations sur le marché des appartements locatifs. L'accalmie temporaire enregistrée cette année à ce chapitre sera suivie d'un essor considérable l'an prochain. En octobre, un peu moins de 25 000 appartements en copropriété étaient en construction dans la région de Toronto – du jamais vu en 16 ans. Selon les estimations, il s'achèvera entre 14 000 et 16 000 appartements par an au cours des deux prochaines années.

D'après les résultats d'enquêtes récentes, la proportion d'appartements destinés à des propriétaires-occupants parmi ces unités en construction pourrait atteindre 75 %, et le pourcentage de copropriétés acquises par des accédants à la propriété, 60 %. Autrement dit, 6 700 de ces appartements sont ceux d'accédants à la propriété qui en prendront possession au cours des 12 prochains mois. Certains de ces acheteurs ont déjà emménagé dans leur nouvelle habitation, car la multiplication des achèvements d'appartements observée ces derniers mois coïncide avec une augmentation des taux d'inoccupation.

En outre, l'abordabilité accrue des logements pour propriétaire-occupant, principal facteur ayant déclenché la hausse récente des taux d'inoccupation des appartements, aura moins d'incidence dans l'avenir. La propriété en tant que mode d'occupation restera abordable, mais elle le sera de moins en moins tout au long de 2005, ce qui laisse envisager une diminution du nombre d'accédants à la propriété sur le marché de l'habitation. Il est plus probable que les acheteurs d'un premier logement soient de jeunes adultes qui, ayant habité plus longtemps chez leurs parents, choisissent de ne pas passer d'abord par le marché locatif.

D'autres facteurs auront une incidence plus favorable sur le marché des appartements locatifs, par exemple la vitalité du marché de l'emploi et l'amélioration constante de l'immigration. Néanmoins, la SCHL croit que la concurrence créée par l'offre – en particulier par l'offre de copropriétés dont prendront possession les propriétaires-occupants et les investisseurs – devrait être assez féroce pour contrebalancer ces facteurs. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation à Toronto montera à 5 % en 2005 et que les loyers demeureront stationnaires.



Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »). **Loyer :** Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire. **Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. **Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. **Logement vacant :** On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Endroit	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
1	Toronto (centre)	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville-riv. Don	Lac Ontario	Rue Bathurst (côté est)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (est)	Limite de la ville	Limite de la ville	Lac Ontario	Rivière Don	1, 18-29, 69-85
3	Toronto (nord)	Limite de la ville	Limite de la ville	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville (rue Bathurst côté est)	117-142
4	Toronto (ouest)	Limite de la ville	Rue Bathurst (côté ouest)	Lac Ontario	Limite de la ville	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (sud)	Rue Bloor West	Rivière Humber	Lac Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (centre)	Autoroute 401	Rivière Humber	Rue Bloor West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicuke (nord)	Av. Steeles	Rivière Humber	Autoroute 401	Etobicoke Creek	244-250
8	Ville de York					150-176
9	East York (bourg)					180-196
10	Scarborough (centre)	Autoroute 401	Rte Brimley et rte McCowan	Lac Ontario	Limite de la ville	334-353, 369-373
11	Scarborough (nord)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	374-378
12	Scarborough (est)	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	Lac Ontario	Rte Brimley et rte McCowan	330-333, 354-368, 802
13	North York (sud-est)	Autoroute 401	Limite de la ville	Limite de la ville	Rue Yonge	260-274
14	North York (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401	Rue Yonge	300-307, 321-324
15	North York (sud-ouest)	Autoroute 401	Rue Yonge et limite ville	Limite de la ville	Limite de la ville	275-287
16	North York (centre nord)	Av. Steeles	Rue Yonge	Autoroute 401	Rue Dufferin et rte Sunnyview	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (nord-ouest)	Av. Steeles	Rue Dufferin & rte Sunnyview	Autoroute 401	Rivière Humber	289-296, 311-316
18	Mississauga (sud)	Rue Dundas	Etobicoke Creek	Lac Ontario	Limite de la ville	500-515, 540
19	Mississauga (nord-ouest)	Autoroute 401	Rivière Credit	Rue Dundas	Limite de la ville	516, 550
20	Mississauga (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Rue Dundas	Rivière Credit	517-532
21	Brampton (ouest)	Rte secondaire 10	Rte Heart Lake	Av. Steeles	Second Line	570-576
22	Brampton (est)	Autoroute 7	Rte Torbram	Av. Steeles	Rte Heart Lake	560-564, 576.03
23	Ville d'Oakville					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Limites des zones de la RMR de Toronto (suite)

Zone	Endroit	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Canton de Georgina					470-475
	Île Georgina					476
27	Ville de Markham					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-593
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					483-485

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) des logements en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres – Octobre 2004 – RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous les logements		2 chambres		3 chambres et plus	
		Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation
1-4	Ville de Toronto	**	**	**	A.L.U.	**	**
6	Etobicoke (centre)	**	**	**	**	**	**
7	Etobicoke (nord)	1 132 $	10,3	957 $	8,0	1 229 $	11,6
5-7	Ville d'Etobicoke	1 212 $	6,7	**	5,4	1 303 $	7,5
8	Ville de York	**	**	S.O.	**	**	**
9	East York (bourg)	1 197 $	2,4	A.L.U.	A.L.U.	**	1,9
11	Scarborough (nord)	**	**	**	**	**	**
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
14	North York (nord-est)	**	**	**	**	**	**
17	North York (nord-ouest)	1 178 $	6,0	976 $	2,3	1 196 $	6,4
13-17	Ville de North York	1 284 $	5,0	**	3,4	1 303 $	5,3
1-17	Toronto métropolitain	1 253 $	5,3	1 079 $	4,7	1 294 $	5,5
18	Mississauga (sud)	**	**	S.O.	S.O.	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 247 $	3,5	**	2,8	**	3,7
18-20	Ville de Mississauga	1 308 $	3,8	**	**	1 334 $	3,9
21-22	Ville de Brampton	**	5,8	**	4,9	**	6,1
23	Ville d'Oakville	**	**	**	**	**	**
26	Aurora, Newm., Whit-St.	S.O.	**	S.O.	5,7	S.O.	**
25-27	Région de York	**	**	S.O.	5,7	**	**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	**	4,7	**	**	**	7,4
18-31	Reste de la RMR de Toronto	1 227 $	4,5	**	**	1 272 $	4,5
1-31	RMR de Toronto	1 242 $	5,0	1 045 $	4,7	1 285 $	5,1

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2004 – RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1	Toronto (centre)	3,3	2,4	3,8	3,4	3,0	2,1	3,6	2,0	**	3,4
2	Toronto (est)	3,7	4,3	4,1	5,5	4,2	3,6	2,6	4,8	**	**
3	Toronto (nord)	3,6	3,0	4,3	3,1	3,1	2,7	4,0	3,0	4,8	4,8
4	Toronto (ouest)	3,7	3,2	4,8	4,1	3,9	2,9	2,7	3,2	0,0	0,9
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**3,5**	**2,9**	**4,3**	**3,6**	**3,3**	**2,7**	**3,5**	**2,9**	**2,7**	**3,7**
5	Etobicoke (sud)	3,4	4,2	2,6	6,3	4,1	4,2	3,1	4,0	0,6	**
6	Etobicoke (centre)	3,6	5,2	1,2	5,1	4,5	6,3	3,1	5,2	4,0	3,4
7	Etobicoke (nord)	3,2	6,9	0,0	17,0	3,7	2,3	3,5	7,5	1,9	9,2
5-7	**Etobicoke**	**3,5**	**5,1**	**2,2**	**6,4**	**4,2**	**5,0**	**3,2**	**5,2**	**3,1**	**4,9**
8	**York**	**3,6**	**4,1**	**3,1**	**5,0**	**4,5**	**4,6**	**2,9**	**3,4**	**	**2,1**
9	**East York**	**5,3**	**6,4**	**8,2**	**5,7**	**5,9**	**7,6**	**4,6**	**4,9**	**2,6**	**5,1**
10	Scarborough (centre)	3,8	5,4	4,6	9,5	4,7	5,5	3,0	5,3	3,2	3,3
11	Scarborough (nord)	4,7	4,2	**	3,4	3,8	4,1	5,4	4,7	4,5	2,1
12	Scarborough (est)	3,9	4,9	5,9	1,3	3,2	6,3	4,2	4,5	4,1	4,5
10-12	**Scarborough**	**4,0**	**5,0**	**4,3**	**6,2**	**4,2**	**5,4**	**4,0**	**4,9**	**3,9**	**3,7**
13	North York (sud-est)	6,1	6,4	3,4	5,2	5,3	5,7	6,2	6,5	7,8	7,6
14	North York (nord-est)	2,4	4,5	**	2,5	1,9	5,1	1,8	4,1	4,9	4,4
15	North York (sud-ouest)	3,7	4,9	3,0	4,7	3,9	6,3	3,5	4,1	4,3	2,0
16	North York (centre nord)	2,8	2,9	3,6	4,8	3,3	3,3	2,5	2,9	2,2	2,0
17	North York (nord-ouest)	4,3	5,5	4,2	6,7	4,9	4,9	4,2	6,0	2,7	5,1
13-17	**North York**	**4,1**	**5,0**	**3,8**	**5,1**	**4,1**	**5,1**	**3,9**	**5,0**	**4,5**	**4,6**
1-17	**Toronto**	**3,9**	**4,3**	**4,2**	**4,1**	**4,0**	**4,3**	**3,7**	**4,4**	**3,7**	**4,3**
18	Mississauga (sud)	5,7	6,2	4,6	3,7	5,5	6,6	5,8	6,3	7,1	5,0
19	Mississauga (nord-ouest)	2,9	3,0	**	**	2,1	1,7	3,8	3,7	1,6	**
20	Mississauga (nord-est)	3,2	4,9	**	3,7	3,6	4,3	3,2	5,5	2,8	4,3
18-20	**Ville de Mississauga**	**4,3**	**5,2**	**3,1**	**3,4**	**4,4**	**5,0**	**4,4**	**5,6**	**4,0**	**4,5**
21	Brampton (ouest)	4,5	5,8	**	5,5	3,6	4,9	5,4	6,8	**	2,7
22	Brampton (est)	0,7	2,2	0,0	4,1	0,4	1,2	0,6	2,8	**	1,7
21-22	**Ville de Brampton**	**2,8**	**4,2**	**2,8**	**5,1**	**2,5**	**3,6**	**3,1**	**5,0**	**1,5**	**2,0**
23	**Oakville**	**2,5**	**3,0**	**2,3**	**	**2,8**	**3,8**	**2,5**	**2,7**	**1,7**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	0,9	1,7	1,4	0,0	0,6	1,1	1,0	2,1	**	3,8
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	2,0	2,5	**	3,8	1,7	2,1	2,3	2,7	**	4,2
27	Markham	1,2	0,7	0,0	8,3	1,2	0,2	1,3	0,9	0,0	0,0
25-27	**Région de York**	**1,4**	**1,8**	**2,1**	**1,9**	**1,2**	**1,2**	**1,6**	**2,0**	**0,6**	**3,1**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	2,3	4,0	**	**	**	0,6	2,9	5,8	**	**
29	Milton, Halton Hills	1,4	2,0	2,8	0,0	2,3	2,5	1,0	1,9	**	0,0
30	Orangeville	2,4	1,8	**	**	2,5	1,9	2,9	1,5	0,0	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	3,7	5,3	**	3,7	4,1	1,9	3,1	7,3	**	**
18-31	**Reste de la RMR**	**3,4**	**4,3**	**2,7**	**3,8**	**3,4**	**4,1**	**3,5**	**4,8**	**2,9**	**3,3**
1-31	**RMR de Toronto**	**3,8**	**4,3**	**4,2**	**4,1**	**3,9**	**4,3**	**3,7**	**4,5**	**3,6**	**4,1**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2004 – RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1	Toronto (centre)	1 048	1 062	797	795	989	1 003	1 376	1 358	**	2 003
2	Toronto (est)	900	892	656	655	859	864	1 090	1 071	**	**
3	Toronto (nord)	1 066	1 103	794	784	1 004	993	1 279	1 338	1 773	2 181
4	Toronto (ouest)	854	890	656	657	836	859	1 016	1 054	**	1 404
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**995**	**1 018**	**749**	**749**	**946**	**950**	**1 234**	**1 249**	**1 641**	**1 902**
5	Etobicoke (sud)	861	864	652	612	789	781	922	953	**	**
6	Etobicoke (centre)	1 053	1 060	872	701	896	907	1 070	1 077	1 288	1 305
7	Etobicoke (nord)	929	922	**	599	797	794	931	945	1 047	985
5-7	**Etobicoke**	**966**	**969**	**697**	**627**	**839**	**841**	**997**	**1 013**	**1 204**	**1 199**
8	**York**	**845**	**875**	**610**	**641**	**794**	**811**	**920**	**975**	**	**1 266**
9	**East York**	**920**	**940**	**655**	**680**	**836**	**844**	**1 032**	**1 058**	**	**1 319**
10	Scarborough (centre)	890	880	739	751	832	814	932	928	1 023	1 040
11	Scarborough (nord)	1 013	1 013	**	783	915	906	1 048	1 053	1 187	1 202
12	Scarborough (est)	900	899	713	715	812	814	912	912	1 019	1 020
10-12	**Scarborough**	**918**	**913**	**747**	**744**	**842**	**831**	**949**	**948**	**1 013**	**1 058**
13	North York (sud-est)	1 008	972	698	673	880	848	1 040	1 010	1 244	1 192
14	North York (nord-est)	1 045	1 125	**	886	906	976	1 074	1 177	1 232	1 294
15	North York (sud-ouest)	937	930	**	666	854	833	1 001	986	1 165	1 212
16	North York (centre nord)	1 022	1 031	685	720	893	909	1 063	1 081	1 235	1 238
17	North York (nord-ouest)	890	877	674	686	800	796	927	906	1 078	1 063
13-17	**North York**	**977**	**981**	**701**	**718**	**862**	**865**	**1 017**	**1 024**	**1 195**	**1 198**
1-17	**Toronto**	**961**	**973**	**734**	**730**	**884**	**888**	**1 045**	**1 061**	**1 225**	**1 258**
18	Mississauga (sud)	929	926	706	701	860	852	981	983	1 058	1 035
19	Mississauga (nord-ouest)	1 085	1 062	**	**	981	966	1 138	1 105	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 015	1 007	**	691	919	909	1 060	1 042	1 157	1 198
18-20	**Ville de Mississauga**	**986**	**980**	**685**	**694**	**897**	**890**	**1 037**	**1 027**	**1 140**	**1 147**
21	Brampton (ouest)	913	931	**	642	858	860	974	985	**	1 063
22	Brampton (est)	1 053	1 032	**	786	939	936	1 076	1 051	**	1 156
21-22	**Ville de Brampton**	**975**	**975**	**665**	**688**	**886**	**887**	**1 023**	**1 016**	**1 145**	**1 124**
23	**Oakville**	**1 030**	**1 038**	**	**	**917**	**918**	**1 060**	**1 083**	**1 257**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	890	1 010	**	785	835	899	943	1 069	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	842	848	**	**	773	793	900	900	**	**
27	Markham	967	969	665	627	886	875	1 025	1 028	**	**
25-27	**Région de York**	**891**	**938**	**659**	**691**	**825**	**851**	**948**	**996**	**1 074**	**1 185**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	**	1 028	**	**	**	754	**	1 015	**	**
29	Milton, Halton Hills	898	881	558	**	780	806	962	931	**	1 043
30	Orangeville	793	805	**	**	717	728	863	879	968	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	816	811	**	**	754	**	853	867	**	**
18-31	**Reste de la RMR**	**974**	**973**	**672**	**690**	**879**	**877**	**1 023**	**1 019**	**1 147**	**1 144**
1-31	**RMR de Toronto**	**964**	**973**	**731**	**727**	**884**	**886**	**1 040**	**1 052**	**1 211**	**1 235**

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2004 – RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
1	Toronto (centre)	693	28 750	224	6 595	316	14 786	130	6 687	23	682
2	Toronto (est)	294	6 799	55	995	137	3 763	90	1 866	**	**
3	Toronto (nord)	875	29 626	150	4 789	412	15 069	265	8 765	48	1 004
4	Toronto (ouest)	695	22 045	156	3 809	347	11 792	187	5 855	6	590
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**2 558**	**87 221**	**584**	**16 188**	**1 212**	**45 410**	**671**	**23 174**	**90**	**2 450**
5	Etobicoke (sud)	441	10 474	55	872	180	4 242	199	4 981	**	**
6	Etobicoke (centre)	775	14 908	10	205	282	4 467	398	7 721	85	2 515
7	Etobicoke (nord)	350	5 056	5	30	23	1 014	216	2 860	106	1 151
5-7	**Etobicoke**	**1 565**	**30 437**	**70**	**1 107**	**485**	**9 724**	**813**	**15 563**	**197**	**4 044**
8	**York**	**661**	**16 200**	**68**	**1 363**	**376**	**8 142**	**200**	**5 909**	**17**	**786**
9	**East York**	**1 190**	**18 630**	**52**	**921**	**751**	**9 923**	**335**	**6 781**	**51**	**1 005**
10	Scarborough (centre)	785	14 647	40	423	358	6 524	353	6 647	34	1 052
11	Scarborough (nord)	292	6 875	3	94	97	2 341	177	3 747	15	693
12	Scarborough (est)	596	12 075	3	229	210	3 345	296	6 581	87	1 920
10-12	**Scarborough**	**1 673**	**33 596**	**46**	**746**	**665**	**12 210**	**826**	**16 975**	**136**	**3 665**
13	North York (sud-est)	1 071	16 858	12	237	337	5 890	561	8 604	161	2 128
14	North York (nord-est)	524	11 757	6	261	195	3 817	232	5 603	91	2 077
15	North York (sud-ouest)	474	9 743	15	319	254	4 003	187	4 533	18	887
16	North York (centre nord)	351	12 018	10	207	143	4 357	163	5 671	35	1 783
17	North York (nord-ouest)	931	16 954	38	567	294	6 052	489	8 157	111	2 178
13-17	**North York**	**3 351**	**67 330**	**81**	**1 591**	**1 223**	**24 119**	**1 631**	**32 568**	**415**	**9 052**
1-17	**Toronto**	**10 997**	**253 414**	**903**	**21 916**	**4 711**	**109 528**	**4 477**	**100 970**	**906**	**21 001**
18	Mississauga (sud)	768	12 331	12	316	329	4 988	379	6 056	48	970
19	Mississauga (nord-ouest)	113	3 828	**	**	23	1 417	71	1 901	**	**
20	Mississauga (nord-est)	579	11 774	10	280	173	4 058	342	6 171	55	1 265
18-20	**Ville de Mississauga**	**1 461**	**27 932**	**22**	**650**	**525**	**10 463**	**792**	**14 127**	**121**	**2 691**
21	Brampton (ouest)	301	5 212	9	156	100	2 041	183	2 670	9	345
22	Brampton (est)	92	4 119	3	73	14	1 126	64	2 255	11	665
21-22	**Ville de Brampton**	**393**	**9 331**	**12**	**229**	**114**	**3 167**	**247**	**4 925**	**20**	**1 010**
23	**Oakville**	**130**	**4 350**	**	**	**51**	**1 352**	**66**	**2 494**	**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	30	1 748	0	97	7	634	19	904	4	114
26	Aurora,Newmk, Whit-St	46	1 822	2	61	15	739	25	927	4	96
27	Markham	8	1 216	1	12	1	507	6	635	0	62
25-27	**Région de York**	**84**	**4 786**	**3**	**169**	**23**	**1 879**	**49**	**2 466**	**8**	**271**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	76	1 888	**	**	1	179	63	1 084	**	**
29	Milton, Halton Hills	29	1 455	0	32	14	554	15	797	0	72
30	Orangeville	14	776	**	**	6	336	5	345	**	**
31	Bradford,W Gwillimbury	39	740	1	27	6	297	26	358	**	**
18-31	**Reste de la RMR**	**2 229**	**51 315**	**50**	**1 313**	**742**	**18 243**	**1 266**	**26 630**	**171**	**5 128**
1-31	**RMR de Toronto**	**13 226**	**304 729**	**953**	**23 229**	**5 454**	**127 771**	**5 742**	**127 600**	**1 077**	**26 129**

Taux de disponibilité et d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2004 – RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		Dispon.	Inocupp.	Dispon.	Inocupp.	Dispon.	Inocupp.	Dispon.	Inocupp.	Dispon.	Inocupp.
1	Toronto (centre)	4,3	2,4	5,3	3,4	4,1	2,1	3,5	2,0	5,3	3,4
2	Toronto (est)	6,3	4,3	8,0	5,5	5,7	3,6	6,4	4,8	**	**
3	Toronto (nord)	4,6	3,0	5,1	3,1	4,5	2,7	4,5	3,0	6,4	4,8
4	Toronto (ouest)	5,0	3,2	5,5	4,1	5,1	2,9	4,8	3,2	0,9	0,9
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**4,7**	**2,9**	**5,4**	**3,6**	**4,6**	**2,7**	**4,4**	**2,9**	**5,0**	**3,7**
5	Etobicoke (sud)	5,4	4,2	7,2	6,3	5,1	4,2	5,5	4,0	**	**
6	Etobicoke (centre)	7,2	5,2	7,8	5,1	8,4	6,3	7,2	5,2	5,2	3,4
7	Etobicoke (nord)	8,0	6,9	20,8	17,0	3,1	2,3	8,5	7,5	10,8	9,2
5-7	**Etobicoke**	**6,7**	**5,1**	**7,7**	**6,4**	**6,4**	**5,0**	**6,9**	**5,2**	**6,6**	**4,9**
8	**York**	**6,0**	**4,1**	**7,5**	**5,0**	**7,0**	**4,6**	**4,6**	**3,4**	**3,2**	**2,1**
9	**East York**	**7,9**	**6,4**	**7,0**	**5,7**	**9,2**	**7,6**	**6,3**	**4,9**	**6,1**	**5,1**
10	Scarborough (centre)	7,8	5,4	11,2	9,5	8,0	5,5	7,9	5,3	4,7	3,3
11	Scarborough (nord)	7,1	4,2	8,0	3,4	7,0	4,1	7,6	4,7	4,4	2,1
12	Scarborough (est)	6,9	4,9	1,7	1,3	8,3	6,3	6,3	4,5	7,4	4,5
10-12	**Scarborough**	**7,4**	**5,0**	**7,9**	**6,2**	**7,9**	**5,4**	**7,2**	**4,9**	**6,1**	**3,7**
13	North York (sud-est)	8,5	6,4	8,0	5,2	7,9	5,7	8,7	6,5	9,6	7,6
14	North York (nord-est)	5,8	4,5	3,0	2,5	6,4	5,1	5,6	4,1	5,7	4,4
15	North York (sud-ouest)	6,5	4,9	6,7	4,7	8,2	6,3	5,6	4,1	3,0	2,0
16	North York (centre nord)	4,4	2,9	8,5	4,8	4,4	3,3	4,2	2,9	4,3	2,0
17	North York (nord-ouest)	7,7	5,5	9,6	6,7	7,0	4,9	8,3	6,0	7,0	5,1
13-17	**North York**	**6,8**	**5,0**	**7,5**	**5,1**	**6,8**	**5,1**	**6,9**	**5,0**	**6,4**	**4,6**
1-17	**Toronto**	**6,2**	**4,3**	**6,0**	**4,1**	**6,2**	**4,3**	**6,2**	**4,4**	**6,1**	**4,3**
18	Mississauga (sud)	8,7	6,2	4,1	3,7	9,2	6,6	8,7	6,3	7,7	5,0
19	Mississauga (nord-ouest)	4,9	3,0	**	**	4,1	1,7	5,4	3,7	**	**
20	Mississauga (nord-est)	6,2	4,9	4,9	3,7	5,3	4,3	7,1	5,5	5,6	4,3
18-20	**Ville de Mississauga**	**7,2**	**5,2**	**4,3**	**3,4**	**7,0**	**5,0**	**7,5**	**5,6**	**6,4**	**4,5**
21	Brampton (ouest)	7,7	5,8	6,4	5,5	6,6	4,9	9,0	6,8	3,8	2,7
22	Brampton (est)	6,2	2,2	8,2	4,1	6,1	1,2	7,0	2,8	3,6	1,7
21-22	**Ville de Brampton**	**7,0**	**4,2**	**7,0**	**5,1**	**6,5**	**3,6**	**8,1**	**5,0**	**3,7**	**2,0**
23	**Oakville**	**4,6**	**3,0**	**	**	**4,5**	**3,8**	**4,5**	**2,7**	**	**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	3,8	1,7	3,0	0,0	3,0	1,1	4,4	2,1	5,0	3,8
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	3,5	2,5	5,6	3,8	3,6	2,1	3,3	2,7	4,2	4,2
27	Markham	1,0	0,7	8,3	8,3	0,4	0,2	1,3	0,9	1,6	0,0
25-27	**Région de York**	**3,0**	**1,8**	**4,3**	**1,9**	**2,5**	**1,2**	**3,1**	**2,0**	**3,9**	**3,1**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	6,5	4,0	**	**	0,6	0,6	8,3	5,8	**	**
29	Milton, Halton Hills	3,7	2,0	0,0	0,0	3,8	2,5	4,1	1,9	0,0	0,0
30	Orangeville	3,5	1,8	**	**	4,1	1,9	2,4	1,5	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	8,0	5,3	7,3	3,7	3,4	1,9	10,7	7,3	**	**
18-31	**Reste de la RMR**	**6,4**	**4,3**	**5,7**	**3,8**	**6,0**	**4,1**	**6,9**	**4,8**	**5,3**	**3,3**
1-31	**RMR de Toronto**	**6,2**	**4,3**	**6,0**	**4,1**	**6,2**	**4,3**	**6,3**	**4,5**	**5,9**	**4,1**

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres par logement
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	4,9	6,3	**	**	**	5,6	**	7,5	**	**
De 1 à 4 étages	4,3	4,6	5,9	5,9	4,3	4,7	3,8	4,3	3,9	3,0
De 5 à 9 étages	3,9	4,2	4,7	3,8	4,1	4,8	3,5	3,9	3,8	3,3
10 étages et plus	3,6	4,3	3,0	3,0	3,7	3,9	3,6	4,7	3,4	4,7
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1

Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	1 009	1 008	**	**	**	881	**	1 126	**	**
De 1 à 4 étages	878	885	636	656	810	815	970	986	1 169	1 159
De 5 à 9 étages	924	919	725	707	862	847	981	987	1 092	1 097
10 étages et plus	1 014	1 030	783	786	928	933	1 088	1 099	1 257	1 298
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies aux pages 10 et 11.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires pour 2005

L'accélération de l'inflation jusqu'à la fin de 2005 laisse envisager un resserrement de la politique monétaire. La plupart des analystes s'attendent à ce que la Banque du Canada augmente encore d'entre 25 et 50 points de base son taux du financement à un jour d'ici la fin de 2004. Les taux d'intérêt à court terme devraient être majorés d'entre 50 et 100 points de base en 2005, ce qui contribuera à rapprocher davantage les taux d'intérêt corrigés en fonction de l'inflation et le taux de croissance réel de l'économie.

Depuis le début de l'année, les banques à charte ont déjà relevé de 50 points de base les taux hypothécaires à court et à long terme qu'elles affichent. On prévoit que les taux hypothécaires seront haussés d'entre 50 et 100 points de base en 2005 et que les taux à un an, à trois ans et à cinq ans se situeront respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,50 %.

Même s'ils s'accroissent, les taux hypothécaires demeureront malgré tout intéressants par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé. En effet, l'augmentation des taux d'intérêt pourrait être plus modeste que celle indiquée dans notre scénario de base, surtout si les prix de l'énergie modèrent les dépenses de consommation, si l'appréciation du dollar canadien freine les exportations ou si l'expansion de l'économie états-unienne n'aboutit pas. À l'inverse, la hausse des taux pourrait s'accentuer si la capacité excédentaire ou l'écart de production sont moins importants et que l'inflation est plus forte que prévu.

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres par logement
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	4,9	6,3	**	**	**	5,6	**	7,5	**	**
De 1 à 4 étages	4,3	4,6	5,9	5,9	4,3	4,7	3,8	4,3	3,9	3,0
De 5 à 9 étages	3,9	4,2	4,7	3,8	4,1	4,8	3,5	3,9	3,8	3,3
10 étages et plus	3,6	4,3	3,0	3,0	3,7	3,9	3,6	4,7	3,4	4,7
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1

Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	1 009	1 008	**	**	**	881	**	1 126	**	**
De 1 à 4 étages	878	885	636	656	810	815	970	986	1 169	1 159
De 5 à 9 étages	924	919	725	707	862	847	981	987	1 092	1 097
10 étages et plus	1 014	1 030	783	786	928	933	1 088	1 099	1 257	1 298
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies aux pages 10 et 11.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires pour 2005

L'accélération de l'inflation jusqu'à la fin de 2005 laisse envisager un resserrement de la politique monétaire. La plupart des analystes s'attendent à ce que la Banque du Canada augmente encore d'entre 25 et 50 points de base son taux du financement à un jour d'ici la fin de 2004. Les taux d'intérêt à court terme devraient être majorés d'entre 50 et 100 points de base en 2005, ce qui contribuera à rapprocher davantage les taux d'intérêt corrigés en fonction de l'inflation et le taux de croissance réel de l'économie.

Depuis le début de l'année, les banques à charte ont déjà relevé de 50 points de base les taux hypothécaires à court et à long terme qu'elles affichent. On prévoit que les taux hypothécaires seront haussés d'entre 50 et 100 points de base en 2005 et que les taux à un an, à trois ans et à cinq ans se situeront respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,50 %.

Même s'ils s'accroissent, les taux hypothécaires demeureront malgré tout intéressants par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé. En effet, l'augmentation des taux d'intérêt pourrait être plus modeste que celle indiquée dans notre scénario de base, surtout si les prix de l'énergie modèrent les dépenses de consommation, si l'appréciation du dollar canadien freine les exportations ou si l'expansion de l'économie états-unienne n'aboutit pas. À l'inverse, la hausse des taux pourrait s'accentuer si la capacité excédentaire ou l'écart de production sont moins importants et que l'inflation est plus forte que prévu.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, dans l'électronique, par microcopie, photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de vendre un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.